



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA ARCHITEKTURY
ÚSTAV NAVRHOVÁNÍ V.

FACULTY OF ARCHITECTURE
DEPARTMENT OF DESIGN V.

MANAGEMENT POSTINDUSTRIÁLNÍHO VÝVOJE MANAGEMENT OF THE REVITALIZATION OF THE POST-INDUSTRIAL AREAS

DOKTORSKÁ PRÁCE
DOCTORAL THESIS

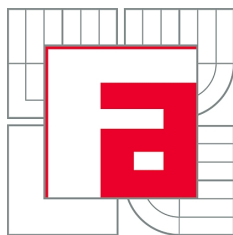
AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. ARCH. FILIP POKORNÝ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

DOC. ING. ARCH. KAREL HAVLIŠ

BRNO 2012



Vysoké učení technické v Brně

Fakulta architektury

Poříčí 273/5, 63900 Brno 39

Zadání dizertační práce

Číslo dizertační práce:

Akademický rok: **2011/2012**

Ústav:

Ústav navrhování V.

Student(ka):

Pokorný Filip, Ing. arch.

Studijní program:

Architektura a urbanismus (P3501)

Studijní obor:

Urbanismus (3501V009)

Vedoucí dizertační práce:

doc. Ing. arch. Karel Havlíš

Konzultanti dizertační práce:

Název dizertační práce:

Management postindustriálního vývoje

Zadání dizertační práce:

Cílem práce je nalezení podpůrných prostředků pro rozvoj postindustriálního území v České republice.

Rozsah grafických prací:

Základem práce je analýza některých úspěšných příkladů a možnost jejich aplikace v ČR v obdobných podmínkách.

Seznam odborné literatury:

- Rivers in the city, Roy man
- www.mkedcd.org, City of Milwaukee, department of city development

Termín zadání dizertační práce: 2.12.2009

Termín odevzdání dizertační práce:

Dizertační práce se odevzdává v rozsahu stanoveném vedoucím práce; současně se odevzdává 1 výstavní panel formátu B1 a dizertační práce v elektronické podobě.

Pokorný Filip, Ing. arch.
Student(ka)

doc. Ing. arch. Karel Havliš
Vedoucí práce

doc. Ing. arch. Karel Havliš
Vedoucí ústavu

V Brně, dne 2.12.2009

doc. Ing. Josef Chybík, CSc.
Děkan fakulty

Abstrakt:

Tématem této práce je “Management postindustriálního vývoje”. Cílem práce je nalezení podpůrných prostředků pro rozvoj postindustriálního území v ČR. Tyto podpůrné prostředky byly hledány v zemích EU, které mají bohaté zkušenosti s regenerací postindustriálního území. Jako nejvhodnější byla vybrána Spolková republika Německo s koncentrací na oblast kolem města Lipska a Spojené Království Velké Británie a Severního Irska, kde jako stěžejní oblast byla zvolena oblast kolem Manchesteru. Následně byl analyzován jak legislativní rámec prostorového plánování, tak konkrétní nástroje podpory regenerace území v těchto zemích a v neposlední řadě také konkrétní postupy v regeneraci konkrétních měst.

Jako další nástroje podpory byly prozkoumány certifikační nástroje hodnocení indikátorů udržitelného rozvoje a jejich možný podpůrný vliv na regeneraci postindustriálního území.

Výše uvedené bylo dáno do souvislosti se čtyřmi konkrétními příklady deprivovaného postindustriálního území v ČR. Tyto čtyři příklady pokrývají širokou škálu typických příkladů českých deprivovaných postindustriálních území a jejich typické problémy při jejich regeneraci. Na základě těchto příkladů jsou doporučeny k přebrání vytipované vhodné zahraniční nástroje podpory regenerace území.

Klíčová slova:

Postindustriální území, Brownfields, Greenfields, Shrinking cities, Fenomén skromného prostorového plánování, Certifikační nástroje pro hodnocení udržitelné rozvoje ve stavebnictví, Certifikační nástroje pro hodnocení udržitelné rozvoje městských prostředí, Metody podpory regenerace území

Abstract:

The theme of this dissertation is “Management of the regeneration of post-industrial areas”. The aim of the work is to identify support mechanisms for the redevelopment of post-industrial areas in the Czech Republic.

Such support mechanisms were researched and analysed in those EU countries that have broad and varied experience with the regeneration of post-industrial areas. The most favourable case studies were selected from Germany, with a particular focus given to the districts around the city of Leipzig, and the United Kingdom, highlighting the city of Manchester. For these chosen examples, I have analysed the legislative, institutional, and financial tools of urban regeneration support.

One chapter is dedicated to the analysis of the environmental assessment tools for buildings and urban communities as alternative approach to the support of municipal regeneration.

Findings from all chapters are contrasted with the analysis of four typical examples of derivation of post-industrial areas in Czech cities, which were chosen as being typical of unsuccessful redevelopments. Based on these examples I have compiled recommendations gained from successful mechanisms for urban regeneration abroad which could be considered and put into practice here in the Czech Republic.

Key words:

Post-industrial urban space, Brownfields, Greenfields, Shrinking cities, the phenomenon of modest planning, Space planning, Building environment assessment tools, Assessment tools for urban communities, Supportive methods of urban regeneration

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem disertační práci pro získání akademického titulu PhD. Management regenerace postindustriálního území vypracovala samostatně pod vedením Doc. Ing. arch. Karla Havlíše PhD.a uvedl v ní všechny použité literární a jiné odborné zdroje v souladu s právními předpisy, vnitřními předpisy Vysokého učení technického v Brně a vnitřními akty řízení Vysokého učení technického a Fakulty architektury.

V Brně dne 25. června 2010

vlastnoruční podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval Doc. Ing. arch. Karlovi Havlišovi za vedení během magisterského a doktorského studia.

Obsah

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Úvod | 9 |
| 2 | Klíčová slova | 10 |
| 3 | Cíl disertační práce | 10 |
| 4 | Metoda vědecké práce | 10 |
| 5 | Vymezení pojmů zkoumané problematiky a její současný stav | 11 |
| 5.1 | Postindustriální území | 11 |
| 5.2 | Postindustriální společnost | 11 |
| 5.3 | Postindustriální urbanizace | 12 |
| 5.4 | Brownfields | 12 |
| 5.5 | Greenfields | 13 |
| 5.6 | Shrinking cities | 13 |
| 5.7 | Fenomén skromného prostorového plánování | 16 |
| 5.8 | Trvale udržitelný rozvoj | 16 |
| 5.9 | Indikátory trvale udržitelného rozvoje | 17 |
| 6 | Legislativní nástroje pro územní plánování a rozvoj území v Spolkové republice Německo a Velké Británii | 18 |
| 6.1 | Prostorové plánování v České republice | 20 |
| 6.1.1 | Orgány územního plánování | 21 |
| 6.1.2 | Nástroje územního plánování | 22 |
| 6.1.3 | Územně plánovací dokumentace | 24 |
| 6.2 | Nástroje regenerace sídel v České republice | 26 |
| 6.2.1 | Instituce zabývající se regenerací území v České republice | 27 |
| 6.2.2 | Základní dokumenty formulující potřebu regenerace území a strategie její podpory | 28 |
| 6.2.3 | Finanční nástroje pro podporu regenerace území v ČR | 32 |
| 6.3 | Podrobný rozbor nástrojů a struktury územního plánování v SRN | 34 |
| 6.3.1 | Organizace státní správy a úrovně územního plánování v SRN | 35 |
| 6.3.2 | Nástroje územního plánování | 35 |
| 6.4 | Podpora regenerace měst ve Spolkové republice Německo | 39 |
| 6.4.1 | Legislativní a institucionální nástroje podpory regenerace území | 40 |
| 6.4.2 | Klíčové programy na podporu regenerace území | 41 |
| 6.5 | Příklad regentce města Lipska | 44 |
| 6.5.1 | Obnova města | 45 |
| 6.5.2 | Strategický územní rozvojový plán | 46 |
| 6.5.3 | Urban marketing | 50 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 6.6 | podpory regenerace území v SRN a jejich možné použití v ČR | 51 |
| 6.7 | Podrobný rozbor nástrojů a struktury územního plánování ve Velké Británii – Anglii | 53 |
| 6.7.1 | <i>Organizace státní správy a úrovně územního plánování ve Velké Británii – Anglii</i> | 54 |
| 6.7.2 | <i>Nástroje územního plánování</i> | 55 |
| 6.8 | Podpora regenerace měst ve Velké Británii | 59 |
| 6.8.1 | <i>Legislativní a podpůrné dokumenty</i> | 59 |
| 6.8.2 | <i>Institucionální nástroje</i> | 62 |
| 6.8.3 | <i>Klíčové programy regenerace brownfields</i> | 66 |
| 6.8.4 | <i>Vyvlastnění v zájmu regenerace</i> | 67 |
| 6.8.5 | <i>Finanční úlevy na podporu regenerace brownfields</i> | 68 |
| 6.9 | Příklad regenerace města Manchester | 70 |
| 6.9.1 | <i>The Manchester Unitary Development Plan</i> | 72 |
| 6.9.2 | <i>Nastavení role samosprávy v územně plánovacím procesu</i> | 74 |
| 6.10 | Podpory regenerace území ve Velké Británii a jejich možné použití v rámci ČR | 75 |
| 7 | Podpora regenerace postindustriálního území ve vztahu k udržitelnému rozvoji | 79 |
| 7.1 | Certifikace budov | 81 |
| 7.1.1 | <i>LEED</i> | 82 |
| 7.1.2 | <i>BREEAM</i> | 82 |
| 7.2 | Certifikace městských prostředí | 83 |
| 7.2.1 | <i>BREEAM Communities</i> | 84 |
| 7.2.2 | <i>LEED pro výstavbu čtvrtí</i> | 85 |
| 7.2.3 | <i>CASBEE pro městskou výstavbu</i> | 86 |
| 7.2.4 | <i>Srovnání systému certifikace městského prostředí a jejich zhodnocení</i> | 86 |
| 7.3 | Vliv certifikace trvalé udržitelné výstavby a prostorového plánování na regeneraci území v ČR | 89 |
| 8 | Příklad čtyř deprivovaných městských lokalit v ČR a překážky v jejich regeneraci | 90 |
| 8.1 | Brno – lokalita Dornych- Uhelná – Úzká | 90 |
| 8.2 | Píseň – lokalita Sirkova - Americká – Denisovo nábřeží | 99 |
| 8.3 | Český Těšín – lokalita zlatého trojúhelníku | 104 |
| 8.4 | Česká Lípa – lokalita dolní částí Jindřicha z Lipé | 109 |
| 8.5 | Zhodnocení překážek k úspěšné regeneraci měst v ČR | 115 |
| 9 | Závěrečné zhodnocení výsledků disertační práce | 116 |
| 10 | Literatura | 125 |
| 11 | Seznam obrázků | 129 |
| 12 | Seznam tabulek | 130 |

1 Úvod

Tato práce se zabývá regenerací postindustriálního území. Zejména pak regenerací území, které je delší dobu deprivované a podvyužívané. Takováto místa jsou všude kolem nás a my je sami charakterizujeme laickými pojmy, jako území nekvalitní, neupravené, nehezké, deprivované. Jsou to lokality, které jsou často pozůstatkem neefektivního rozvoje sídel a jeho plánování. Jejich prapůvod můžeme hledat v době překotného rozvoje industriální společnosti, ale taktéž v dobách nedávno minulých při transformaci společnosti po roce 1989. Tyto lokality často nemohou být jednoznačně zařaditelné do jednotlivých jasně definovaných kategorií. Nejsou to módní brownfields, byť mají jejich zátěž, ale již ne prioritu. Nejsou to lokality, které by se daly označit za jev vzniklý v souvislosti shrinking cities, ale na druhou stranu nejsou řešitelné v rámci prorůstově orientovaných územních plánů. Nicméně stejně jako ony utvářejí nedobrá obrazy a pro své okolí jsou zátěží. Tato práce se zaměřila na hledání podpůrných argumentů, které by bylo možné v těchto situacích použít.

Tyto argumenty jsem hledal v zemích, které mají zkušenost se sestavováním strategií a plánů, které nejsou jen prorůstově orientovány. Tyto plány vznikaly z potřeby řešit fenomén shrinking cities a většinou jsou proto i úzce spojeny s regenerací brownfields. Avšak brownfields nejsou v žádném případě jedinou nosnou myšlenkou a spíše jsou doplňkem těchto strategií a celkového přístupu k prostorovému plánování, které již nepočítá se znatelným růstem společnosti a opírá se tak o zvýšení kvality prostředí a života. Jako referenční země jsem zvolil Spolkovou republiku Německo a Velkou Británii. Ve Spolkové republice Německo jsem se zaměřil na referenční oblast Lipska a ve Velké Británii na oblast Manchesteru. Tyto lokality byly v minulosti postiženy masivním odlivem obyvatelstva a investic. Byly postaveny před fenoménem dnes nazývaný Shrinking city. Obě tyto lokality pak během určité doby nastavili strategie a plány k znovuoživení a dnes se dá hovořit o úspěšných příkladech regenerace města. Obě tyto města opřeli svou strategii o zvýšení kvality prostředí a života svých obyvatel. Byť v mnohém si jsou tyto příklady podobné, k cíli vedly dvě zcela rozdílné cesty. Tato rozdílnost, je dána rozdílem v kulturách, v historii, politice, v zákonném pořádku daných zemí, a principů prostorového plánování. Rozdílné bylo i financování daných programů regenerace. Následně tyto nástroje a metody srovnávám s prostředím v České republice.

Pro konkrétnější ilustraci problematiky regenerace postindustriálního území v ČR jsem si vybral čtyři lokality, které jsem ve své dosavadní praxi měl možnost řešit. Na těchto konkrétních příkladech chci ilustrovat typické problémy těchto deprivovaných městských lokalit a typické překážky v cestě za jejich regenerací.

Nakonec se v této práci věnuji i novému fenoménu - systémům na hodnocení udržitelného rozvoje. Tento argument by mohl být jedním z opěrných bodů, který by pomohl v regeneraci měst a deprivovaných lokalit. Tyto systémy by mohli umožnit kvantifikaci přínosu regenerace pro dané území. Možnost porovnání více takovýchto lokalit by mohla následně pomoci v rozhodování a formulaci jejich dalšího osudu.

2 Klíčová slova

Postindustriální území, Brownfields, Greenfields, Shrinking cities, Fenomén skromného prostorového plánování, Certifikační nástroje pro hodnocení udržitelné rozvoje ve stavebnictví, Certifikační nástroje pro hodnocení udržitelné rozvoje městských prostředí, Metody podpory regenerace území

3 Cíl disertační práce

Cílem práce je nalezení podpůrných prostředků pro rozvoj postindustriálního území v ČR. Základem práce bude analýza některých úspěšných příkladů a možnost jejich aplikace v ČR v obdobných podmínkách.

4 Metoda vědecké práce

Metoda vědecké práce je založena na podrobné analýze vybraných úspěšných příkladů ze zahraničí, kde byla analyzována legislativní, ekonomická, kulturní a společenská stránka tamní podpory regenerace postindustriálního území. Následně byla tato analýza konfrontována s prostředím v České republice. Výsledkem tohoto srovnání je vytipování vhodných podpůrných prostředků pro Českou republiku. Tyto

jsou dány do vztahu s typickými problémy čtyř různých deprivovaných postindustriálních lokalit v ČR. Součástí této práce je také hledání možné podpory skrze analýzu současných certifikačních nástrojů pro hodnocení udržitelnosti rozvoje.

5 Vymezení pojmů zkoumané problematiky a její současný stav

5.1 Postindustriální území

Postindustriální území je charakteristické pro dnešní dobu ve většině rozvinutých částí světa. Je to území, ve kterém je patrný přesun obyvatelstva z výroby do oblastí služeb, výzkumu a vědy. V území je patrná jeho složitá struktura vzájemného provázání částí a celku, ať již v ekonomických souvislostech, či prostorových. Na důležitosti nabývá časová efektivita, která je podmíněna zejména rozvojem informačních technologií. Celospolečenská změna má dopad na využívání samotného území, na míru jeho využívání a také na druh využívaného území. Změna užívání území vede často ke vzniku četných brownfields a suburbanizaci. (Horkšá, P., Mauer, E., Musil, J.: *Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa, 1.vydání, Ladislav Horáček- Paseka, Praha- Litomyšl, 2002, 352 s., ISBN 80-7185-409-3*)

5.2 Postindustriální společnost

Postindustriální společnost - soudobá, technicky vyspělá společnost, která prochází změnami ve své struktuře. Změny struktury vymezují podmínky nových ekonomických možností, profesionálních drah a sociální mobility. Mezi hlavní změny struktury patří: vznik globální ekonomiky, rozvoj komunikace a rozvoj technologie. Známý sociolog Daniel Bell zvláště vyzvedává důraz postindustriální společnosti na vzdělání jako podmínku kvalifikace a přístupu k moci, význam má odborné rozhodování, stejně jako napětí mezi profesionály a novými elitami. (BELL, Daniel.

The coming of post-industrial society: a venture in social forecasting. 1.vyd. New York: Basic Books, 1973. ISBN 0465097138.)

Sociolog Riesman charakterizuje postindustriální společnost populačním poklesem a masivním rozvojem terciární sféry v zaměstnanosti, což s sebou přináší zkracování pracovní doby a tudíž zvýšení podílu volného času v životě lidí. Jedinec je v tomto stádiu společenského vývoje pod větším tlakem širšího vnějšího okolí. Zatímco v tradiční společnosti byl ovlivněn hlavně rodinnými tradicemi, které předurčovaly jeho život na dlouho dopředu, v postindustriální společnosti se rodina stává předmětem toho, co sám přetváří a podrobuje kritice. (MILÉN, P. *Cesta do budouvku. Praha: Prostor, 2002. ISBN 80-7260-075-3*)

5.3 Postindustriální urbanizace

Postindustriální urbanizace je často charakterizovaná jako organický proces. Jako organický proces je definována zejména pro svou jednoznačně vyšší míru vzájemné provázanosti celku a částí, nárůstu kooperačních vztahů. V praxi jsou tyto vztahy vyjádřeny pohyby lidí, materiálů, informací. V systému osídlení již nedochází výrazně ke klasickému růstu měst jako v období industriálním, spíše se objevuje formování metropolitních areálů, jejichž význam roste díky koncentraci řídicích funkcí v metropoli. V rámci metropolitního areálu probíhá intenzivně dělba práce mezi jádrem a zázemím, roste funkční prostorová propojenost. (Horksá, P., Mauer, E., Musil, J.: *Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa, 1.vydání, Ladislav Horáček- Paseka, Praha- Litomyšl, 2002, 352 s., ISBN 80-7185-409-3*)

5.4 Brownfields

Brownfields jsou v přesném překladu „hnědá pole“. Termín se poprvé objevuje ve Spojených státech v 70. letech odkud se záhy šíří do Velké Británie a následně do Evropy. Pod termínem brownfields si lze představit celou škálu nevyužívaných objektů a areálů. V České republice se definicí tohoto pojmu zabývala nejvíce vládní agentura CzechInvest, která definici tohoto pojmu v rámci agendy kolem přidělování dotačních titulů definovala takto: „brownfields představují staré areály a objekty, které v současnosti nejsou dostatečně využívány a lze je efektivně využít pouze za podmínky jejich regenerace. Vznikají jako pozůstatky určité činnosti, většinou

průmyslové, zemědělské, nebo armádní. V neposlední řadě se mezi brownfields počítají také areály, které sloužily k občanské vybavenosti. Společným faktorem pro všechny typy nemovitostí je zanedbanost jejich současného stavu. Brownfields také představují zátěž pro životní prostředí, ale tuto podmínku nemusí nutně splňovat.“

5.5 Greenfields

Greenfields (angl. zelená pole) je urbanistický termín označující území, které dosud nebylo zastavěno a je využíváno jako zemědělská půda nebo jde o ryze přírodní plochy. Zastavování greenfields není ve většině případů žádoucím jevem. Zejména v městském územním plánování je, v rámci politiky udržitelného rozvoje, kladen důraz na obnovu, tzv. brownfields, tedy oblastí, které byly v minulosti zastavěny a dnes jsou bez využití.

5.6 Shrinking cities

“Shrinking cities” je v urbanismu relativně nový pojem, proto se výklad toho termínu zatím přesně neustálil. Nejčastěji se tento jev definuje jako: „fenomén shrinking cities je multidimenzionální proces, týkající se měst, částí měst i celých metropolitních oblastí, které zažily dramatický pokles své ekonomické a sociální základny“ (*Pallagst, K. et al. (2009): The Future of Shrinking Cities: Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context. Berkley: University of California. Dostupné online: <http://escholarship.org/uc/item/7zz6s7bm>*)

Hlavním znakem Shrinking cities je existence velkého podílu nevyužitých ploch a objektů. To vede k nadbytečnému množství veřejné infrastruktury, která není plně využita a znamená proto velkou zátěž pro veřejné rozpočty (*Schilling, J., Logan, J. (2008): Greening the Rust Belt. Journal of the American Planning Association. 74 (4)*). Současně značné množství nevyužitých objektů ve špatném stavu vede ke zhoršování image dotčených měst a oblastí a tím dále posiluje proces úpadku. Na základě studie provedené v New Kensington ve městě Philadelphia, uvádí, že sousedství s opuštěnou parcelou snižuje hodnotu nemovitosti v průměru o 18 procent (*Watcher, S. (2005): The Determinants of Neighbourhood Transformations in Philadelphia Identification and Analysis: The New Kensington Pilot Study. Dostupné online: http://kabaffiliates.org/uploadedFiles/KAB_Affiliates.org/*

Wharton% 20 Study % 20NK%20final.pdf Kabisch, S., Haase, A., Haase, D. (2006): *Beyond Growth - Urban Development in Shrinking Cities as a Challenge for Modelling Approaches. iEMSS 2006.*

Shrinking cities mohou být rozčleněny do tří kategorií, dle převládající příčiny jejich vzniku (PRIGGE, Walter. *On the Origins of Shrinkage. Shrinking Cities: Volume 1: International Research. Ostfildern: Hatje Cantz Verlag, 2005, p. 43-48.*) Tyto tři kategorie shrinking cities jsou: Shrinking cities vzniklá deindustrializací, vzniklá suburbanizací a vzniklá v důsledku transformace. Deindustrializací je myšleno nové rozmístění průmyslu a služeb s ohledem na globální dělbu práce, kdy některá města a regiony ztrácejí svůj význam či svou důležitost, zatímco ostatní ho nabývají. Typickým příkladem může být Manchester, nebo Liverpool. Suburbanizace spočívá v odlivu obyvatel, průmyslu, služeb, kultury z center velkých měst na jejich okraje, či okraje regionu. Tento jev je typický pro americká města jako například Detroit. Transformace pak označuje strukturální změny například socialistické organizace společnosti, ekonomiky a příkladem mohou být města z bývalé Demokratické Německé Republiky. Jiné prameny mohou shrinking cities kategorizovat jinak. Například dle Atlasu Shrinking Cities (2006) jsou tyto města dělena dle příčin jejich vzniku takto:

- Destrukce – války, ozbrojené konflikty, přírodní katastrofy, epidemie
- Ztráta – smršťující se populace, nezaměstnanost, nedostatek vody
- Přesun – mobilita, suburbanizace, offshoring, push and pull faktory
- Změna – politická transformace, naděje na dožití, přirozený přírůstek populace, stárnutí obyvatelstva, demografická změna, ekonomická transformace

Rozložení shrinking cities ve světě je značně nerovnoměrné. V evropských zemích je proces smršťování měst úzce spjat s demografickými změnami a poklesem populace. Ve Spojených státech amerických jde naopak o procesy smršťování, které jsou zapříčiněny populačním růstem. Z toho důvodu je patrné, že na shrinking cities nelze nahlížet globálně. V odlišných prostředích mají rozdílné projevy a příčiny vzniku.

V zahraničí jsou zkušenosti s problematikou smršťujících se měst největší v bývalém Východním Německu, USA, Kanadě a Velké Británii. V Německu se jedná například

o města Eisenhüttenstadt, Cottbus, Lipsko ve Velké Británii o města Manchester a Liverpool.

V českém prostředí se v současnosti žádný výrazný příklad dramaticky se smršťujícího města nevyskytuje, do budoucna se však tato hrozba nedá vyloučit. K poklesu počtu obyvatel dochází ve velkém počtu měst, menší poklesy počtu obyvatel však mohou být z hlediska přítomnosti nevyužitých objektů kompenzovány změnami životního stylu, například snižováním velikosti domácností. U některých měst je ovšem oprávněné očekávat, že pokles počtu obyvatel a socioekonomické základny může vést k zařazení mezi smršťující se města. Z pohledu moderní historie je za smršťující města možné považovat některá města (a zejména venkovské obce), která prodělaly dramatickou ztrátu obyvatelstva v souvislosti s odsunem po druhé světové válce. (*Marek Bečka, Tomáš Peltan, Kamila Svobodová (2011): Shrinking Cities, ČVUT FA Dostupné online: <http://cvut.mapovyportal.cz>*)

V současnosti lze jen těžko odhadnout, zda bude upadání a smršťování měst a to i těch českých pokračovat i v budoucnosti. Může se jednat jen o část jakéhosi cyklu vývoje města, který se vyskytuje dnes, ale je pouze dočasnou fází.

Rozvoj neobsazených komerčními míst, opuštěných, či neobydlených domů a celková degradace okolí, tedy jevů příznačných pro shrinking city, může být do budoucna zastaven skrze územní strategie, které by pozvedly životaschopnost měst a vedly k diverzifikaci ekonomických aktivit. Tyto by pak mohly znovu přilákat obyvatele a investice do města (*State of the World's Cities 2008/2009, 2008*).

Je zde i možnost revitalizace a zlepšení stávajícího stavu měst skrze mezinárodní politiky Evropské unie. Ve zvláštní zprávě Evropské komise vydané pro Evropskou radu a Parlament bylo město označeno jako motor růstu a jako hnací síla rozvoje států, která by měla být podpořena strukturálními fondy v období 2007 – 2013. Dle prohlášení, se zde nachází nejvíce pracovních míst, podniků a institucí vyššího vzdělávání a jejich působení je rozhodující pro dosažení sociální soudržnosti. Města jsou totiž hlavními inovačními centry a centry podnikatelských aktivit (*Commission of the European Communities, 2006*).

Důvodem proč se fenoménem shrinking cities zabývat i u nás, jsou strategie a plány na regeneraci takto zasažených měst. Tyto plány a strategie jsou dobrými příklady plánovacích nástrojů, postavených na vysoce efektivní a multidisciplinární bázi,

počítající s malým, či negativním přírůstkem obyvatelstva. Jejich hlavní snahou je efektivnost vynaložených prostředků a koncentrace na území, kde selhává trh. Ukazují tedy cestu k řešení území, která nemají dostatečnou atraktivitu pro trh, či si nesou s sebou jistou historicky danou zátěž, byť se nenacházejí ve městech, jež by splňovala definici shrinking city (nebo alespoň zatím ne). Dále ukazují cestu plánování pro města, která balancují na hraně tohoto jevu.

5.7 Fenomén skromného prostorového plánování

Fenomén skromného plánování se v prostorovém plánování začal používat ve spojitosti s fenoménem shrinking cities. Označuje způsob prostorové plánování, které není orientované výhradně prorůstově, jako je tomu u tradičního plánování. Skromné plánování se orientuje zejména na zkvalitnění řešeného území. Zabývá se zejména kvalitou života obyvatel. Je založeno na multidisciplinární bázi a vedle urbanismu řeší i socio-ekonomické otázky. Veškeré nástroje tohoto způsobu plánování vycházejí ze snahy nezatížit budoucnost. V rámci systému skromného plánování je propracována složka vlastní kontroly postupu skrze předem stanovené kritéria a indikátory, tak aby byla dodržena efektivnost těchto nástrojů.

5.8 Trvale udržitelný rozvoj

Trvale udržitelný rozvoj je takovým způsobem rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí (ve skutečnosti jde o snahu o dlouhodobě udržitelný rozvoj). Mezi hlavní cíle trvale udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

Koncepce udržitelného rozvoje (trvale udržitelného rozvoje) představuje alternativní model vývoje společnosti oproti dominující industriální ekonomice. Odráží přirozené environmentální limity hospodářského růstu; politiky na této koncepci založené prosazují uvedení hospodářského a společenského vývoje do souladu s kapacitami ekosystémů, se zachováním přírodních hodnot a biologické rozmanitosti pro nynější i příští generace. Klasická definice ze zprávy Komise OSN pro životní prostředí a rozvoj (tzv. Zpráva Brundtlandové) z r. 1987 zní takto: „Udržitelný rozvoj je takový

rozvoj, který zajistí potřeby současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích, a aniž by se to dělo na úkor jiných národů.“

Právo člověka na příznivé životní prostředí je obsaženo v zákoně o životním prostředí z 5.12.1991 (17/1992 Sb.). Zákon definuje v § 6 trvale udržitelný rozvoj jako rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.

V ČR byla první Strategie udržitelného rozvoje schválena v r. 2004, aktuálně platný dokument byl jako Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky (SRUR ČR) schválen usnesením vlády ČR č. 37 ze dne 11. ledna 2010. Tento dokument tvoří dlouhodobý rámec pro politická rozhodování v kontextu mezinárodních závazků, které ČR přijala v souvislosti s členstvím v EU, OECD a OSN, respektující zároveň specifické podmínky ČR. Slouží jako východisko pro zpracování koncepčních materiálů (sektorových politik či akčních programů) a pro strategické rozhodování v rámci státní správy a územní veřejné správy a pro jejich spolupráci se zájmovými skupinami. Přijetím SRUR prokazuje ČR soustavné plnění závazků vyplývajících ze závěrů jednání Světového summitu o udržitelném rozvoji v Johannesburgu (2002), hlásí se k závěrům konference Země v Riu de Janeiro v r.1992, k rozvojovým cílům Deklarace tisíciletí OSN, k závěrům jednání Komise OSN pro udržitelný rozvoj z r.2003 (zejména Mezinárodní víceletý program činnosti Komise do r. 2017). Na základě výše uvedeného usnesení vlády má být aktualizovaný materiál předložen do konce r. 2015. (*Ministerstvo životního prostředí cit.online 20.4.2012 WWW: www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj*)

5.9 Indikátory trvale udržitelného rozvoje

Všechny vyspělé tržní ekonomiky světa dnes provádí svou hospodářskou politiku v souladu s koncepcí udržitelného rozvoje. K jeho měření nám slouží tzv. indikátory trvale udržitelného rozvoje. Indikátorů je ohromné množství, měřit udržitelný rozvoj podle všech dostupných je takřka nemožné.

Indikátory jsou kvantitativní, kvalitativní nebo popisná měřítka, jež při pravidelném vyhodnocování a sledování ukazují směr vývoje. Indikátorů je třeba pro stanovování cílů a sledování pokroku. (*Haapio A, Viitaniemi P. Environmental criteria and*

indicators used in environmental assessment of buildings. Proceedings, CIB World Congress 2007, Construction for Development, 14–17 May, 2007. Cape Town, South Africa.)

Česká republika plně v souladu s Evropskou unií stanovila ve své Strategii udržitelného rozvoje soubor indikátorů, podle kterých hodnotí úspěšnost naplňování strategie a které zároveň slouží i pro mezinárodní srovnávání.

Indikátory jsou rozděleny do šesti oblastí: ekonomické, environmentální, sociální, oblasti výzkumu, vývoje a vzdělání a oblasti evropského, mezinárodního kontextu a oblasti správy věcí veřejných. (KOTLÁN, Igor - KLIKOVÁ, Christiana. *Hospodářská politika.1. vydání. Ostrava: Sokrates, 2006. 86. – 87.*)

Mimo tyto základní indikátory pro hodnocení trvale udržitelnosti státu lze nalézt téměř v každém oboru lidské činnosti vlastní indikátory hodnocení trvalé udržitelnosti. V oboru stavebnictví se dnes proto běžně setkáváme s celou řadou nástrojů na hodnocení trvalé udržitelnosti.

6 Legislativní nástroje pro územní plánování a rozvoj území v Spolkové republice Německo a Velké Británii

Přístupy k řešení plánování využití území ve Velké Británii, Spolkové republice Německo a v České republice se poměrně dosti odlišují. Společné je chápání důležitosti a významu určité plánovací politiky a procedurálního rámce, který řeší optimální využívání pozemků a jejich vazbu na širší socio-ekonomický kontext.

Dnešní podoba zákonů a nástrojů územního plánování obecně plyne z potřeby integrace a koordinace veřejných investic, soukromých investic a sdílených investic soukromého a veřejného sektoru. Dalším faktorem, který čím dál víc ovlivňuje podobu zákonů o územním plánování, je vyšší stupeň účasti veřejnosti v procesu plánování. V neposlední řadě pak územní plánování čím dál více ovlivňuje braní na zřetel trvalé udržitelnosti a ochrana životního prostředí.

Rozdílný přístup k plánování plyne zejména z historických a kulturních daností, geografických podmínek, tradičního způsobu využívání pozemků, stupně urbanizace, ekonomické situace a politiky. Způsoby plánování je velmi složité vzájemně porovnávat, protože systémy plánování mají široké souvislosti.

Pro SRN je typický všeobecný integrovaný přístup k plánování. Ten je často popisován jako „framework management“. Územní plánování má velice systematizovanou strukturu od celostátní po místní úroveň. Více než ekonomické aspekty se sleduje koordinace v území. Tento systém vyžaduje sofistikované instituce, mechanismy a značný politický zájem na plánování. Základní část plánování se odehrává v obcích s vazbou na jednotlivé spolkové země.

Ve Velké Británii se plánování opírá více o plánování využití území (land use management). Jde především o kontrolu funkčního využití a jeho změnu. Většinu práce vykonávají místní úřady, přičemž centrální vláda má jen dohled a naopak centrální vláda upravuje celkový legislativní rámec.

Na rozdíl od SRN v Británii neexistují závazné územně plánovací nástroje v úrovni regulačních plánů, které by definovaly podmínky s přesností na parcelu. Ve Velké Británii existuje pouze nezávazný zjednodušený plán zóny.

V obou zemích jsou uzákoněny způsoby projednávání plánů na úrovni regulačních za účasti veřejnosti. Plány se konzultují se všemi dotčenými a je zde možnost podat námitky předtím, než je plán schválen.

V SRN se regulační plán zóny, nazývá Bebauungsplan. Předepisuje využití území a regulaci obce nebo její části. Pokud odpovídá žádost o stavební povolení německému Bebauungsplan, povolení musí být vydáno. Ve specifických případech má místní úřad právo vyžadovat splnění dalších podrobnějších podmínek.

Naopak v Británii, se žádost posuzuje podle řady dalších kritérií, jako půdorys, kvalita návrhu, přístup, parkování. Tento přístup se vyznačuje mnohem větší flexibilitou a výjimky mohou být odsouhlaseny přímo v rámci řízení, nicméně systém dává menší garance žadateli. Ani podání žádosti o stavební povolení zcela ve shodě s plánem neznamena automaticky povolení stavby.

V obou zemích se při stavebním řízení postupuje podle nejnižšího stupně platné územně plánovací dokumentace. V případě nejasností má nižší plán vyšší statut než

plány vyšší úrovně a to proto, že komunální plány z těchto plánů vycházejí a jsou s nimi v souladu a prokazují mnohem větší míru znalosti konkrétní situace.

V případě odchylky od regulačního plánu v SRN se postupuje změnou regulačního plánu jen v případě větších odchylek nebo větších projektů. Jinak se menší odchylky povolují výjimkami.

V Británii se odchylky od nezávazných regulačních plánů musí zveřejňovat a do řízení může vstoupit orgán dohledu státní správy.

V Německu není možné požádat o stavební povolení v nezastavěném území, aniž by byl schválený regulační plán (Bebauungsplan). Regulační plán je totiž chápán jako nejdůležitější nástroj kontroly územního rozvoje.

V Británii se stavební povolení vydává v zásadě na základě Development planu, nicméně systém obdoby územního rozhodnutí funguje i na územích, kde tento plán není zpracován.

6.1 Prostorové plánování v České republice

Česká republika má tak zvaný duální systém, kterým se zásadně liší od většiny evropských států. Plánování území a rozvoje se v České republice skládá ze dvou navzájem propojených složek. Jedná se o politiku územního rozvoje a regionální politiku, kdy politika územního rozvoje se zaměřuje především na funkční využití území a regionální politika se snaží řešit meziregionální rozdíly a posílit konkurenceschopnost jednotlivých oblastí.

Cílem územního plánování je, aby veškeré změny v území byly řešeny soustavně a komplexně nástroji územního plánování k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Současně vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

6.1.1 Orgány územního plánování

Působnost ve věcech územního plánování je stavebním zákonem svěřena orgánům obcí, krajů, Ministerstvu místního rozvoje a Ministerstvu obrany na území vojenských újezdů. Orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování jako působnost přenesenou.

Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti orgánům kraje nebo dotčeným orgánům. Mezi orgány obce na úseku územního plánování patří úřad územního plánování (na úrovni obce s rozšířenou působností), obecní úřad, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon činnosti pořizovatele (pořizovatelem je obecní úřad vykonávající územně plánovací činnost), obecní úřad, který nevykonává činnost pořizovatele, zastupitelstvo obce, stavební úřad a rada obcí pro udržitelný rozvoj.

Stavební úřad na úseku územního plánování vydává územní rozhodnutí, není-li zákonem stanoveno jinak, a územní souhlas, poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

Úřad územního plánování (obec s rozšířenou působností) je dotčeným orgánem v územním řízení, pokud nevydává územní rozhodnutí, pořizuje v přenesené působnosti územní plán, regulační plán, územně plánovací podklady a vymezení zastavěného území.

Zastupitelstvo obce v samostatné působnosti rozhoduje o pořízení územního a regulačního plánu, schvaluje zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, vydává územní a regulační plán, vydává vymezení zastavěného území.

Rada obcí pro udržitelný rozvoj území je zvláštním orgánem obce s rozšířenou působností. Může ji zřídit starosta obce s rozšířenou působností se souhlasem obcí v jejím správním obvodu. Rada obcí projednává místně příslušné územně analytické podklady a vyhodnocení vlivů územních plánů na udržitelný rozvoj území a vydává k nim své stanovisko.

Orgány kraje zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území kraje. Do činnosti orgánů obcí mohou zasahovat jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech nadmístního významu a postupují přitom v součinnosti s orgány obcí. Krajskému

úřadu jsou svěřeny úkoly a činnosti, které souvisejí s pořizováním územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace a s vydáváním územního rozhodnutí v případech, kdy si jej na základě zákona vyhradí, a vedení evidence územně plánovací činnosti. Mezi orgány kraje na úseku územního plánování patří krajský úřad, zastupitelstvo kraje a rada kraje.

Krajský úřad je dotčeným orgánem v řízeních, která se dotýkají více správních obvodů obcí s rozšířenou působností a v územních řízeních o záměrech, která vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí, pořizuje v přenesené působnosti zásady územního rozvoje a v zákonem stanovených případech regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu, pořizuje územně plánovací podklady nezbytné pro svou činnost. Zastupitelstvo kraje v samostatné působnosti vydává zásady územního rozvoje.

Ministerstvo místního rozvoje je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování. Vykonává státní dozor ve věcech územního plánování. Ministerstvo pořizuje politiku územního rozvoje a k tomu potřebné územně plánovací podklady, zajišťuje metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků územního plánování, vede evidenci územně plánovací činnosti.

Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů vydává územní a regulační plán, projednává územně analytické podklady a územní studie. Pořizování územně plánovací dokumentace a územně analytických podkladů náleží na území vojenských újezdů újezdnímu úřadu.

Výjimku z tohoto systému tvoří Hlavní město Praha. To je spravováno na základě samostatného zákona. Zastupitelstvu hlavního města Prahy je vyhrazeno vydávat územně plánovací dokumentaci pro celé území hlavního města Prahy. Působnost krajského úřadu vykonává v tomto případě Ministerstvo. Zastupitelstvu městské části je pak vyhrazeno vydávat územní plán pro vymezenou část hlavního města Prahy. Působnost krajského úřadu v tomto případě vykonává Magistrát hlavního města Prahy.

6.1.2 Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování slouží k prosazování cílů a úkolů územního plánování v území na národní, regionální a místní úrovni. Základními nástroji územního

plánování jsou územní plánovací podklady, územní plánovací dokumentace a územní rozhodnutí.

Územně plánovací podklady jsou tvořeny územními analytickými podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, územní studií, která ověřuje možnosti a podmínky změn v území.

Územně analytické podklady jsou relativně novým nástrojem územního plánování. Obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území. Ze zákona jsou pořizovány pro celé území České republiky a průběžně aktualizovány.

Územně analytické podklady slouží především jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, její změně a pro rozhodování v území. Dále slouží jako podklad pro posuzování vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj a vlivu záměrů na životní prostředí.

Územně analytické podklady pořizuje v přenesené působnosti úřad územního plánování, krajský úřad, dále pak újezdni úřad pro území vojenského újezdu a Ministerstvo pro politiku územního rozvoje.

Změna společenské situace České republiky vyvolala potřebu celostátního nástroje pro koordinaci územního rozvoje jak uvnitř státu tak i vně v rámci evropského společenství. K tomuto slouží Politiku územního rozvoje.

Politika územního rozvoje je dokument závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Politika územního rozvoje stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Dále vymezuje plochy mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, a to: rozvojové oblasti a osy – tj. oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, specifické oblasti – tj. oblasti se specifickými hodnotami a specifickými problémy, plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury. V těchto vymezených oblastech, osách, plochách a koridorech stanoví kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn. Součástí politiky územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Zákon ukládá Ministerstvu zpracovat návrh politiky územního rozvoje, který je pak předložen vládě ke schválení. Každé 4 roky zpracovává Ministerstvo zprávu o uplatňování politiky

územního rozvoje, na jejímž základě vláda rozhodne o její aktualizaci nebo o zpracování nového návrhu.

6.1.3 Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace má funkci a obsah definovány zákonem a příslušnou vyhláškou. Je závazná pro všechny druhy rozhodování v území, zejména pro územní rozhodnutí. Územně plánovací dokumentaci tvoří zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán. Zákon ukládá krajům povinnost pořizovat zásady územního rozvoje. Naproti tomu pořízení územního a regulačního plánu je fakultativní.

Zásady územního rozvoje mají splňovat funkci strategického dokumentu a jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. V nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územní plánovací činnost obcí.

Zásady územního rozvoje stanoví základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu, zejména pro veřejné prospěšné stavby, a stanoví požadavky na jejich využití. Součástí zásad územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Návrh zásad územního rozvoje pořizuje krajský úřad a předkládá ho k posouzení Ministerstvu pro místní rozvoj a dále ke schválení zastupitelstvu kraje. Zásady územního rozvoje vydává zastupitelstvo kraje jako opatření obecné povahy. Krajský úřad předloží zastupitelstvu kraje nejpozději do dvou let po vydání zásad územního rozvoje zprávu o jejich uplatňování v uplynulém období, na jejímž základě dochází k jejich aktualizaci nebo ke zpracování nového návrhu.

Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území ČR. Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Dále vymezuje zastavěné území a zastavitelné plochy a plochy pro veřejně prospěšné stavby. O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce. Návrh zadání územního plánu zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Na základě

schváleného zadání územního plánu zastupitelstvem pořídí pořizovatel pro obec zpracování návrhu územního plánu. Návrh územního plánu posuzuje před řízením o jeho vydání krajský úřad s ohledem na širší územní vztahy, politiku územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci kraje. O upraveném a posouzeném návrhu se koná veřejné projednání. Územní plán následně vydává zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy. Pořizovatel pak předkládá obci jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Regulační plán se pořizuje pro identifikované pozemky. Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění staveb a jejich prostorové uspořádání, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, vymezí veřejně prospěšné stavby. Regulační plán se vydává buď z podnětu zastupitelstva kraje, zastupitelstva obce, ministerstva obrany nebo na žádost fyzické či právnické osoby, stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí i zadání tohoto regulačního plánu. Podnět k pořízení regulačního plánu obsahuje i návrh zadání, které po projednání schvaluje příslušné zastupitelstvo. Zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu zajistí pro obec či kraj pořizovatel, na žádost žadatel. O návrhu regulačního plánu se koná veřejné projednání. Pořizovatel následně předává příslušnému zastupitelstvu návrh regulačního plánu ke schválení a vydání. Zastupitelstvo vydává regulační plán formou opatření obecné povahy.

Územní rozhodnutí řeší umisťování staveb nebo zařízení, jejich změny, mění využití území a chrání důležité zájmy v území, nestanoví-li zákon jinak. Zákon stanoví, které stavby a které činnosti nevyžadují územní rozhodnutí, za jakých podmínek je možné spojit územní a stavební řízení, nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou nebo nevydávat územní rozhodnutí pro území, pro která je vydán regulační plán. Příslušný stavební úřad vydává územní rozhodnutí na základě územního řízení či zjednodušeného územního řízení v případě, že žádost splní náležitosti stanovené zákonem, územní souhlas v případě jednoduchých staveb a zařízení stanovených zákonem. Účastníky územního řízení jsou žadatel, místně příslušná obec a dále vlastník pozemku nebo stavby, osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám může být rozhodnutím přímo dotčeno a další osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. Územní

řízení se zahajuje na žádost podanou žadatelem, která obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb a další přílohy. Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území a projektovou přípravu stavby. V určitých případech, které stanovuje zákon, lze postupovat prostřednictvím zjednodušené územní řízení.

Důležitým legislativním nástrojem, který územní plánování je zákon o vyvlastnění. Proces vyvlastnění se řídí dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Nový vyvlastňovací zákon má za cíl zlepšit možnosti územního plánování veřejně prospěšných staveb a zároveň chránit vlastnická práva. Zákon o vyvlastnění definuje základní pojmy, stanovuje podmínky vyvlastnění, určuje náhrady při vyvlastnění, definuje vyvlastňovací řízení. V České republice je vyvlastnění možné jen u veřejně prospěšných staveb. (*Ministerstvo pro místní rozvoj. Publikace-Uzemni-planovani-v-Ceske-republice-2007 [cit. 9. 4. 2012]. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Publikace-a-odborne-texty/FileList/Publikace-Uzemni-planovani-v-Ceske-republice-2007>*)

6.2 Nástroje regenerace sídel v České republice

V České republice je regenerace měst a území spíše vnímána jako problematika Brownfields. V České republice se zatím neprojevuje práce s fenoménem „Shrinking cities“. Proto ani neexistují systémové nástroje na podporu regenerace vnitřních měst. Těmto jsou ideově nejbližší systémové nástroje na podporu brownfields. Politiky na podporu bydlení se prakticky zabývají energetickou stránkou budov, či specifickou skupinou residenčních budov – panelových sídlišť.

Na území brownfields se v Česku díváme jako na území dlouhodobě opuštěné a znehodnocené lidskou činností. Nástroje, které se těmito územími zabývají, se člení dle úhlu pohledu na danou problematiku a to z pohledu územního plánování a urbanismu, z pohledu životního prostředí, pohledu ochrany kulturních památek, nebo jako na možné lokality pro nové investiční příležitosti. To vede k tomu, že problematika brownfields je řešena celou řadou institucí a nástrojů. Nicméně chybí zde jednotící nástroj, politika, či instituce, která by dané dílčí pohledy koordinovala a

celkově zaštiťovala. Rovněž je nutno zmínit, že ani pro jednu z institucí, které se u nás zabývají brownfields, to není jediná problematika, která těmto úřadům přísluší.

6.2.1 Instituce zabývající se regenerací území v České republice

Instituce, které se zabývají regenerací území v České republice, jsou zejména Agentura pro podporu podnikání a investic (Czech Invest), Institut udržitelného rozvoje sídel, Centrum pro regionální rozvoj ČR, Regionální rady regionů soudržnosti, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo průmyslu a obchodu.

Na celostátní úrovni je tedy zodpovědnost rozdělena mezi Ministerstvo místního rozvoje, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo životního prostředí. Ministerstvo místního rozvoje je od roku 1996 ústředním orgánem státní správy ve věcech regionální politiky, politiky bydlení, územního plánování, investiční politiky, cestovního ruchu a vytváří Strategii regionálního rozvoje a Politiku územního rozvoje. Ministerstvo průmyslu a obchodu nadřazeným orgánem rozvojové agentury Czech Invest, která je v této problematice nejvíce viditelná. Ministerstvo životního prostředí pak řeší v souvislosti s brownfields zejména otázky dekontaminace území.

Za instituci nejvíce spojovanou s brownfields v české republice se dá označit rozvojová agentura CzechInvest. Je to státní příspěvková organizace, která je podřízena Ministerstvu průmyslu a obchodu. Vznikla v roce 2004. Cílem této agentury je podpora konkurenceschopnosti českých podnikatelů. Agentura mimo jiné mapuje a identifikuje oblasti vhodné pro regeneraci a vytváří Národní databázi Brownfields. Dále připravuje podklady pro Národní strategii regenerace brownfields v ČR, poskytuje informace o možné podpoře projektů regenerace brownfields ze státního rozpočtu a strukturálních fondů EU. V neposlední řadě je organizátorem vzdělávání v oblasti brownfields. Nicméně CzechInvest je stále jen orgánem ministerstva průmyslu a obchodu a na problematiku brownfields tedy pohlíží jen z úhlu svého titulu.

Další významnou institucí pro regeneraci brownfields je Institut udržitelného rozvoje sídel (IURS), což občanské sdružení registrované u Ministerstva vnitra ČR od roku 2001. IURS je znalostní organizace, která se zaměřuje na poskytování odborných znalostí a dovedností v oblasti udržitelného urbánního rozvoje. Členové IURS jsou přední odborníci různých profesí, kteří jsou rozmístěni po celé ČR a spolupracují na

jednotlivých projektech sdružení. Cílem sdružení je podporovat udržitelný rozvoj, rozvíjet výzkum v této oblasti, poskytovat odborné poradenství soukromému i veřejnému sektoru.

Podporou regenerace brownfields se také zabývá Centrum pro regionální rozvoj ČR je státní příspěvkovou organizací Ministerstva pro místní rozvoj fungující od roku 1996. Centrum spolurozvíjí regionální politiky v ČR. Základním cílem této organizace je pomoc při realizaci projektů spolufinancovaných strukturálními fondy EU. Centrum pomáhá organizovat konzultace a odbornou pomoc pro zpracovatele projektů a zájemce o tyto prostředky. Pro ně organizuje informační semináře v regionech. Zajišťuje průběžnou kontrolu probíhajících projektů. Mimo jiné také provozuje portál s databází brownfields, rozdělenou dle obcí, okresů a krajů.

Mezi orgány působící na regionální úrovni patří Regionální rady regionů soudržnosti. Tyto rady řídí regionální operační programy v regionech. Zabezpečují realizaci programů spolufinancovaných z evropských fondů a úkoly spojené s využíváním těchto finančních prostředků jako je přijímání žádostí a schvalování projektů v rámci regionálních operačních programů. Opět i regionální operační programy s brownfields apotémo regenerací území zabývají jen částečně.

6.2.2 Základní dokumenty formulující potřebu regenerace území a strategie její podpory

Mezi základní dokumenty, které v české republice řeší regeneraci území, patří Národní strategie regenerace brownfields, Strategii udržitelného rozvoje ČR, Politika územního rozvoje ČR, Strategie regionálního rozvoje ČR, Strategie hospodářského růstu ČR, Státní politiku životního prostředí ČR, Národní rozvojový plán a Národní strategický referenční rámec.

Národní strategie regenerace brownfields je strategie, kterou připravoval CzechInvest společně s jednotlivými kraji ČR. Je založena na vyhledávací studii, která lokalizovala 2 355 lokalit, s rozlohou 10 362 ha a plocha zastavěná objekty je 1 412 ha. (CzechInvest [online]. 1994- 2011 [cit. 7. 1. 2011]. Dostupné z WWW: www.czechinvest.org)

Strategie se snaží o celkové ozdravení a regeneraci území, podporu podnikatelských subjektů při regeneraci území. Dlouhodobými cíli jsou snížení počtu brownfields a záboru zemědělské půdy pro novou výstavbu, prevence vzniku

brownfields, zlepšení kvality životního prostředí, efektivní využívání veřejných prostředků a zavedení aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfields. Mezi střednědobé cíle Strategie patří co nejefektivnější využití dostupných prostředků EU, podpora využití regenerovaných ploch nejen průmyslovou výrobou, ale i smíšenou městskou funkcí, občanskou vybaveností, zemědělstvím, bydlením ale i podpora vzdělávání v oblasti regenerace brownfields a profesionalizace úředníků veřejné správy. (*Ministerstvo průmyslu a obchodu. Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. Praha. 2008 [cit. 7. 1.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>*) Za problematiku regenerace brownfields zodpovídá v ČR dle Strategie Ministerstvo průmyslu a obchodu společně s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí.

Strategie udržitelného rozvoje ČR je stále se vyvíjejícím dokumentem. Jejím úkolem je upozornit na potenciální hrozby, jež by mohly ohrožit přechod ČR k udržitelnému rozvoji a iniciovat opatření k předcházení nebo alespoň zmírnění dopadů těchto hrozeb. Je reakcí na daný stav, historicky podmíněna a v průběhu času se bude aktualizovat. (*Ministerstvo životního prostředí. Strategie udržitelného rozvoje ČR [online]. Praha. 2004 [cit. 8. 1. 2011].*) Za Strategii udržitelného rozvoje ČR je zodpovědné Ministerstva životního prostředí.

Strategie je založena na čtyřech pilířích, na ekonomickém (posilování konkurenceschopnosti ekonomiky), environmentálním (ochrana přírody, životního prostředí, přírodních zdrojů a krajiny, environmentální limity), sociálním pilíř (posílení sociální soudržnosti a stability) a pilíř tvořený výzkumem, vývojem a vzděláváním. Orgánem odpovědným za přípravu této strategie je Rada vlády pro udržitelný rozvoj, nositelem úlohy vlády je ministr životního prostředí. (*BusinessInfo.cz: oficiální stránky pro podnikání a export [online]. CzechTrade. 1997- 2011 [cit. 8. 1. 2011]. Dostupné z WWW: www.businessinfo.cz*) Strategie zdůrazňuje zejména potřebu snížení nové zastavovaného území ve prospěch již zastavěného území.

Politika územního rozvoje ČR je pořizována Ministerstvem pro místní rozvoj a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování. Slouží ke koordinaci územního rozvoje a územní plánovací činnosti na úrovni obcí, krajů a vlády. Ve svém textu zohledňuje požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost, které pro Českou republiku vyplývají z členství v EU, z mezinárodních

smluv, z členství v mezinárodních organizacích (OSN, OECD, Rada Evropy) a dalších mezinárodních dohod, smluv a úmluv, vztahujících se k územnímu rozvoji. (Ministerstvo pro místní rozvoj. *Politika územního rozvoje ČR. MMR. 2008 [cit. 9. 1. 2011]. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky/Politika-uzemniho-rozvoje-CR-2008>*)

Dokument je členěn na kapitoly: „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, které se uplatňují na celém území České republiky a „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“, „Specifické oblasti“, „Koridory a plochy dopravní infrastruktury“ a „Koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury“. Rovněž v obecné rovině podporuje regeneraci Brownfields.

Strategie regionálního rozvoje ČR tvoří základní dokument politiky regionálního rozvoje pro období 2007- 2013. Jejím cílem je formulace témat a aspektů významných pro podporu regionálního rozvoje. Obsahuje analýzu stavu regionálního rozvoje, silné a slabé stránky rozvoje obcí a krajů, strategické cíle regionálního rozvoje a vymezení státem podporovaných regionů. Mezi hlavní faktory regionálního rozvoje dle SRR patří: Lidé, Osídlení, Ekonomika regionů, Technická a dopravní infrastruktura, Krajinný potenciál a ochrana životního prostředí, Využití kulturního potenciálu, Cestovní ruch a Veřejná správa. Za strategii odpovídá Ministerstvo pro místní rozvoj. (*BusinessInfo.cz: oficiální stránky pro podnikání a export [online]. CzechTrade. 1997- 2011 [cit. 9. 1. 2011]. Dostupné z WWW: www.businessinfo.cz*).

Cílem Strategie hospodářského růstu je přiblížit ČR ekonomické úrovni hospodářsky vyspělejších států EU. Tato strategie má tři hlavní úkoly. Prvním je určení priorit pro koordinaci hospodářské politiky do roku 2013 a nesměrování prostředků ze SF a Fondu soudržnosti pro období 2007-2013. Druhým úkolem je komunikace těchto priorit veřejnosti a vytvoření co nejlepších ekonomických podmínek zákazníkům státní sféry. Třetím úkolem je co nejefektivněji využít omezených veřejných prostředků v oblasti přímé intervence (*BusinessInfo.cz: oficiální stránky pro podnikání a export [online]. CzechTrade. 1997- 2011 [cit. 9. 1. 2011]. Dostupné z WWW: www.businessinfo.cz*) Tento dokument se přímo nevěnuje regeneraci území a témata, která řeší, jsou s touto problematikou provázána.

Státní politika životního prostředí ČR je vládní dokument, vydaný Ministerstvem životního prostředí. Dokument, který určuje střednědobé i dlouhodobé cíle ČR z

environmentálního hlediska. Je zároveň základním podkladem pro regionální a sektorové politiky, např. energetika, zemědělství doprava a jiné (*Ministerstvo životního prostředí [online]. 2008- 2011 [cit. 9. 1. 2011]. Dostupné z WWW: www.mzp.cz*)

Politika se zaměřuje na oblasti ochrany přírody, udržitelné využívání přírodních zdrojů, snižování zátěže životního prostředí pocházející z lidské činnosti, zlepšování environmentálních standardů pro kvalitu lidského života, ochrany klimatického systému Země a zvyšování povědomí veřejnosti o otázkách životního prostředí. (*Ministerstvo životního prostředí. Státní politika Životního prostředí [online]. 2004 [cit. 9. 1. 2011]. Dostupné z WWW: [www.cenia.cz/web/www/web_pub2.nsf/\\$pid/MZPMSFHDHER2](http://www.cenia.cz/web/www/web_pub2.nsf/$pid/MZPMSFHDHER2)*) Co se týká regenerace území, ta v této politice je zastoupena apelem na ochranu nezastavěného území a volné krajiny před zábořem.

Národní rozvojový plán ČR 2007- 2013 definuje strategii rozvoje České republiky pro období 2007- 2013. Tyto cíle a prioritní oblasti jsou promítnuty do jednotlivých

operačních programů. Plán popisuje systém koordinace politiky hospodářské a sociální soudržnosti, který je promítnut do Národního strategického referenčního rámce. Globálním cílem plánu je přeměna socioekonomického prostředí ČR v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. (*Fondy EU: stránky MMR a Národního orgánu pro koordinaci [online]. 2011 [cit. 29. 3. 2011]. Dostupné z WWW: [http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013/Regionalni – operacni - programy](http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013/Regionalni-operacni-programy)*). V tomto plánu je uvedeno, že podpora regenerace brownfields bude financována z operačního programu Podnikání a Inovace.

Národní strategický referenční rámec (NSRR) představuje základní programový dokument České republiky pro využívání fondů Evropské unie v období 2007- 2013 a vychází z Národního rozvojového plánu. Vymezuje základní priority a oblasti, které budou v České republice prostřednictvím operačních programů financovány z fondů Evropské unie. (*Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2011 [cit. 29. 3. 2011]. Dostupné z WWW: www.mmr.cz*) Tento strategický rámec se zařazuje mezi slabé stránky České republiky velké množství starých ekologických zátěží a nízkou míru využívání ploch brownfields. Regenerování brownfields je součástí strategického cíle „Vyvážený rozvoj území.“ Tento dokument stanovuje, že z operačního programu Podnikání a Inovace budou podporována brownfields s převládajícím budoucím využitím pro podnikatelské účely a prostřednictvím regionálních operačních

programů budou podporovány všechny ostatní brownfields s výjimkou budoucího zemědělského využití.

6.2.3 Finanční nástroje pro podporu regenerace území v ČR

Nosná část prostředků pro regeneraci území je spojena s brownfields. Významná část podpory se pak váže na záchranu kulturních památek, podporu cestovního ruchu, podporu venkova a podporu bydlení. Tyto finanční programy se dají rozdělit na programy podporované EU a programy podporované ČR. Nejčastěji je regenerace území financována v rámci operačního programu Podnikání a inovace, operačního programu Životní prostředí, regionálních operačních programů a Programu rozvoje venkova.

Operační program podnikání a inovace je hlavním programovým dokumentem podpory politiky hospodářské a sociální soudržnosti v oblasti průmyslu a podnikání. Poskytuje finanční podporu ze strukturálních fondů na rozvoj konkurenceschopnosti sektoru průmyslu a služeb a rozvoj podnikání v letech 2007- 2013. (*CzechInvest [online]. 1994- 2011 [cit. 24. 2. 2011]. Dostupné z WWW: www.czechinvest.org/co-je-to-oppi*). Jedná se o strukturální fond Evropský fond pro regionální rozvoj. Jeho cílem je podpora vzniku podnikatelských nemovitostí včetně infrastruktury. Řídí jej Ministerstvo průmyslu a obchodu prostřednictvím CzechInvestu. V rámci programu jsou poskytovány přímé dotace na pořízení nemovitosti, předprojektová a projektová příprava staveb, provádění staveb, příprava území, odstranění ekologických zátěží a nevyužitelných staveb. Příjemcem pomoci mohou být podnikatelské subjekty, územní samosprávné celky a agentura CzechInvest.

Operační program Životního prostředí je objemem finančních prostředků druhým největším operačním programem v ČR. Rovněž se jedná o strukturální fond EU. Podporuje ochranu a zlepšování kvality životního prostředí v ČR v letech 2007-2013. Konkrétně se věnuje zlepšování vodohospodářské infrastruktury a snižování rizika povodní, zlepšování kvality ovzduší a snižování emisí, udržitelnému využívání zdrojů energie, zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží, omezování průmyslového znečištění a environmentálních rizik, rozvoj infrastruktury pro environmentální vzdělávání, poradenství a osvětu. (*Ministerstvo životního prostředí. OPŽP: operační program životní prostředí [online]. 2011 [cit. 24. 2. 2011]. Dostupné z WWW: www.opzp.cz/sekce/16/strucne-o-op-zivotni-prostredi/*) Pro regeneraci území je zejména důležitý bod týkající se zkvalitnění nakládání s

odpady a odstraňování starých ekologických zátěží . Tento program řídí Ministerstvo životního prostředí skrze Státní fond životního prostředí. Poskytuje se jako nevratná finanční pomoc na odstraňování starých ekologických zátěží s vážnou kontaminací, inventarizaci starých ekologických zátěží, sanaci ekologických zátěží, zpracování Analýz rizik. Podporu mohou získat podnikatelské subjekty, územní samosprávné celky, neziskové organizace a státní podniky.

V České republice je pro programovací období 2007- 2013 vytvořeno 7 regionálních operačních programů. Pro všechny regiony soudržnosti (odpovídající členění na NUTS II) vyjma hlavního města Prahy. Každý Regionální operační program je řízen samostatně Regionální radou příslušného regionu soudržnosti. U každého programu lze nalézt kapitoly věnující se podpoře regeneraci území.

Mezi další strukturální programy pro regeneraci území patří i Program rozvoje venkova. Realizace programu má pomoci k rozvoji venkovského prostoru České republiky na bázi trvale udržitelného rozvoje. Tento program se jen okrajově dotýká tématu, kdy nabízí zemědělské brownfields pro rozvoj.

Velkou pomocí pro regeneraci území jsou také programy financované státem. Státní podpora je realizována prostřednictvím jednotlivých ministerstev. Každé ministerstvo zřizuje své programy podpory a určuje pravidla získání dotace. Na podporu brownfields se zaměřují především Ministerstvo průmyslu a obchodu v rámci programu „Podpora podnikatelských nemovitostí a infrastruktury“ a Ministerstvo pro místní rozvoj v rámci programu „Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití“. Podpora bydlení je realizována Ministerstvem pro místní rozvoj a je poskytována podpora na regeneraci panelových sídlišť, výstavbu technické infrastruktury, výstavbu podporovaných bytů.

Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť poskytuje dotace obcím na regeneraci veřejného prostranství panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Dotace je poskytována až do výše 70% rozpočtových nákladů akce, maximálně však 4 mil. Kč.

Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury poskytuje dotace na rozšíření nabídky zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů. Výše dotace pro obec je

50 tis. Kč na 1 byt následně postavený na pozemcích zainvestovaných z podprogramu.

Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů podporuje vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace - věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života.

Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury stanovuje pravidla pro poskytování podpory územním celkům i podnikatelským subjektům na projekty výstavby a regenerace podnikatelských nemovitostí včetně související infrastruktury. Dále zajišťuje podmínky pro realizaci projektů v oblasti zpracovatelského průmyslu, strategických služeb, technologických center a výzkumu. Minimální výše podpory je 1 milion Kč. V rámci programu je jeden z podprogramů zaměřen přímo na podporu brownfields a to podprogram Regenerace nevyužívaných území.

V poslední řadě lze jmenovat v souvislosti s podporou regenerace území v ČR i program na podporu úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití. Tento program má pomoci obcím přestavět majetek vojenských areálů k dalšímu využití pro rozvoj obce. Příjemcem podpory jsou tedy obce, ve kterých došlo od roku 1990 ke zrušení vojenské posádky.

6.3 Podrobný rozbor nástrojů a struktury územního plánování v SRN

Právními podklady územního plánování (Raumordnung) je Základního zákona (Grundgesetz), zákon o územním plánování (Raumordnungsgesetz) z roku 1997 a z něj odvozené zákony o zemském plánování (Landesplanungsgesetze) a další právní úpravy vystavěné na výše uvedených předpisech, které se vztahují na obsah a určení postupu a realizace prostorových cílů.

Systém územního plánování v SRN je silně ovlivněn rozdělením vládní moci a zodpovědnosti. Toto federálním uspořádáním státu má tři úrovně. První úroveň tvoří federální vláda, druhou vláda spolkových zemí a třetí je tvořena samosprávou obcí. Tato pak je určují pro způsob systému územního plánování v Německu. Tento systém je silně decentralizován a jedná se o systém právně, organizačně a

obsahově vzájemně vymezených úrovní. Tyto úrovně disponují na jedné straně samostatnými právními podklady, na druhé straně jsou vzájemně propojené prostřednictvím principu zpětné vazby a na základě mnohohrstevných informačních, účastnických, koordinačních a závazných norem.

Platí zde hierarchický princip - podřazené plány nesmějí odporovat plánům nadřazeným, současně však jsou zohledněny potřeby podřízených úrovní při sestavování nadřazených plánů a programů.

6.3.1 Organizace státní správy a úrovně územního plánování v SRN

Územní správa a samospráva ve Spolkové republice Německo se organizuje do tří základních úrovní, a to úrovně Spolkové, zemské a obecní.

Nejvyšší – Spolková – úroveň je představována spolkovou vládou, spolkovým kancléřem, spolkovým prezidentem, německým parlamentem a ostatními ústředními státními a správními orgány.

Další úrovní je úroveň jednotlivých spolkových zemí – viz výše. Země v německém systému disponují celou řadou pravomocí. Přestože mají právo vlastního zákonodárného procesu, tak to samozřejmě neznamená, že by každý Němec měl v jiné spolkové zemi jiná práva a povinnosti. Tato práva a povinnosti občana Spolkové republiky Německo jsou v každé z jejich šestnácti spolkových zemí totožná.

Každá spolková země je členěna do třístupňového systému volené správy. Nejvyšší úrovní je zemská úroveň reprezentovaná zemskou vládou. Mezistupněm mezi nejnižší a nejvyšší úrovní správy jsou okresy (Landkreis). Ty plní funkci jakožto dozorovací a kontrolní orgán obce. Nejnižší úroveň tvoří obce. Výjimkou jsou města, jež mají pro svou rozlohu a počet obyvatel zvláštní status okresu, tzv. Stadtkreis. Ty jsou obdobu našich statutárních měst. Na úroveň spolkových zemí jsou postaveny městské státy Hamburk, Brémy a Berlín mají toto členění přizpůsobeno jejich zvláštnímu statutu a postavení v systému.

6.3.2 Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování jsou rozděleny dle mocenské úrovně takto: na úrovni federace je to prostorově politický orientační rámec (Raumordnungspolitischer Orientierungsrahmen). Pod ním, na úrovni jednotlivých spolkových zemí, je to

zemský rozvojový program (Landesentwicklungsprogramm) a zemský rozvojový plán (Landesentwicklungsplan). Pod úrovní spolkových, avšak nad úrovní obecní je uplatňován regionální plán (Regionalplan). A nakonec na obecní úrovni – plán využití ploch (Flächennutzungsplan), zastavovací plán (Bebauungsplan).

Plán využití ploch znázorňuje způsob funkčního využití celého území obce. Upravuje funkční náplň (plochy pro bydlení, průmyslové oblasti, plochy pro zvláštní veřejná zařízení jako jsou ulice, školy či volné plochy, kam se řadí plochy pro zeleň či zemědělské plochy) jednotlivých ploch v obci. Plán má obvykle zevšeobecňující podobu a soustřeďuje se zejména na hlavní principy rozvoje obce.

Zastavovací plán je plánem obsahujícím právně závazná ustanovení o urbanistickém a stavebním uspořádání pro jasně vymezenou část území obce, určuje tedy stupeň omezení výstavby na pozemku a je obdobou regulačního plánu. Zastavovací plán je hlavním nástrojem pro řízení a koordinaci konkrétních záměrů v území. Je základním podkladem pro další územní opatření, zejména pro posuzování projektu při stavebním povolení. V podstatě poskytuje investorovi základní údaje o podmínkách zástavby (funkce, plochy podlaží, výška, objem atd.), aniž by si je musel ověřovat sám jako např. u nás v územním řízení. Současně ovšem ponechává investorovi mnohem větší prostor pro změny projektu před zahájením stavebního řízení.

Regionální plánování (Regionalplanung) je spojovacím článkem mezi plánováním jednotlivých spolkových zemí a obecním plánováním řízení výstavby. Regionální plánování reguluje vzájemný soulad plánů využití ploch jednotlivých obcí a koordinuje je s cíli a požadavky na využití prostoru, které jsou stanoveny plánem jednotlivých spolkových zemí. V této zprostředkovatelské funkci prochází regionální plánování obtížným procesem, kdy musí na jedné straně respektovat zemské zájmy a na druhé straně záruky obecní samosprávy. Regionální plánování je upraveno v zákonech o zemském plánování. Z organizačního a politicko-plánovacího pohledu je možné regionální plánování hodnotit jako společenskou úlohu spolkové země a její samosprávy.

Regionální plány musí být ve svém měřítku mnohem méně podrobné než obecní plány využití ploch, a to z toho důvodu, aby měly obce dostatečný prostor pro využití této své plánovací výsosti.

Regionální plánování je tedy ovlivňováno přáními jednotlivých obcí, avšak v první řadě je určováno prostřednictvím zemského plánování (Landesplanung), které stanovuje prostorové uspořádání v jednotlivých spolkových zemích. Právní základy zemského plánování jsou rámcově stanovené v zákoně o územním plánování a specificky zvýrazněné v zákonech o zemském plánování. Zemské plánování přitom někdy obsahuje konflikty při stanovení cílů ve využití prostoru, vzniklé díky jeho překrývání u jednotlivých ploch. Tyto konflikty pak musí být odstraněny na regionální úrovni při současném respektování konkrétních regionálních potřeb.

Nad zemskou úrovní, tedy na úrovni federace, neexistuje žádný formálně nadřazený plánovací nástroj, který by umožnil stanovení závazných cílů pro prostorové uspořádání a vývoj spolkového území. Federace se snaží precizovat a dohodnout s jednotlivými zeměmi svoje prostorově plánovací představy prostřednictvím prostorově plánovacích vzorů a orientačních představ, které nejsou závazné, avšak často v plánovací praxi uplatňované. K tomuto účelu federace zveřejňuje prostorově politický orientační rámec představující model pro prostorové uspořádání a vývoj spolkového území. Jedná se tak o rámcové směrnice pro spolkové země, které je naplňují a realizují.

Co se týče závaznosti jednotlivých výše uvedených nástrojů územního plánování, tak úřady se musí těmito plány řídit a mohou zakázat aktivity, které odporují cílům v příslušném plánu stanoveným. Na obecní úrovni existuje výjimka – zastavovací plán je jako usnesení, resp. vyhláška, tedy obcí dohodnutý právní předpis, závazný pro všechny občany.

Co se týče příslušnosti pravomocí a odpovědnosti tak na federální úrovni je to Ministerstvo dopravy, stavebnictví a městského rozvoje (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Hlavními aktéry v jednotlivých spolkových zemích jsou různé zemské plánovací úřady umístěné zejména při ministerstvech (ať již životního prostředí, hospodářství, stavebnictví, či práce) či při státní kanceláři. Nositelem regionálního plánování je buďto plánovací společenství vytvořené rozhodnutím obcí a svazů obcí či samotné státní (zemské) úřady. Konečně nejnižší plánovací úroveň (stavebním plánování) přísluší jednotlivým obcím.

Zastavovací plány jsou pořizovány podle postupu upraveného německým stavebním zákonem, kterým má být zajištěno, že v plánu budou pečlivě zachyceny všechny

územní potřeby a problémy a tyto rovněž spravedlivě uváženy. Dále má být zaručena obsáhlá účast všech dotčených osob a veřejnosti.

Každý pořizovací krok, tedy rozhodnutí o pořízení zastavovacího plánu, rozhodnutí o včasné účasti, rozhodnutí o návrhu, rozhodnutí o zveřejnění a účasti nositelů veřejných zájmů, rozhodnutí o případných změnách, rozhodnutí o tzv. uvážení (Abwägung) a konečně rozhodnutí o usnesení (Satzung), uskutečňují obecní grémia. Podnět pro rozhodnutí o pořízení zastavovacího plánu přichází zpravidla od správních orgánů (stavební či plánovací úřad). V případě speciálního typu zastavovacího plánu, tzv. zastavovací plán vztažený na konkrétní záměr (vorhabenbezogenes Bebauungsplan), pak iniciativa zpravidla pochází od nositele předmětného záměru (investora nebo stavebníka). Následně je plánovacím úřadem nebo pověřenou plánovací kanceláří vypracován návrh zastavovacího plánu.

Důležitou částí procesu pořizování zastavovacího plánu je posouzení vlivů na životní prostředí. Stavební zákon upravuje, která hlediska mají být v takové zprávě o životním prostředí obsažena. Výsledky posouzení vlivů na životní prostředí je třeba následně zohlednit v procesu uvážení.

Procesem účasti (Beteiligungsverfahren) jsou označovány ty části procesu pořizování, v nichž jsou dotčené osoby, nositelé veřejných zájmů (Träger öffentlicher Belange), sousední obce, stejně jako všeobecná veřejnost informováni o plánovacích záměrech a vyzýváni k podání stanovisek (Stellungnahme).

Stavební zákon předepisuje dvě takovéto účasti. V rámci první, tzv. včasné, účasti je podána zpráva o všeobecných cílech a účelech zastavovacího plánu, jeho alternativách a dopadech. Tento procesní krok probíhá zpravidla tak, že je uskutečněno veřejné jednání, při němž vedená diskuse je zaprotokolována. Veřejnosti pak zbývá ještě několik týdnů čas pro přednesení svých úvah a návrhů. Nositelé veřejných zájmů jsou obvykle přímo osloveni spolu se zasláním příslušných podkladů k podání stanoviska. Výsledky této včasné účasti jsou pak zohledněny v dalším plánovacím postupu, ovšem za toho předpokladu, že se jedná o oprávněné, smysluplné a právně zdůvodněné žádosti.

Návrh zastavovacího plánu, který je následně vypracován a schválen obecním zastupitelstvem, jde znovu do procesu účasti, kdy má veřejnost opět možnost se k tomuto plánu vyjádřit. Plán je následně s návrhy správních orgánů k podaným

stanoviskům, námitkám a podnětům předložen ke schválení obecnímu zastupitelstvu. Zastavovací plán je obecním zastupitelstvem schvalován jako obecní vyhláška. Právní platnosti nabývá vyhotovením a zveřejněním schvalovacího usnesení. Současně je třeba poukázat na to, kde a kdy je zastavovací plán vystaven k nahlédnutí. Obec je dále zavázána sdělit všem těm, kteří podali námitky výsledek jejich posouzení a případně vyložit, proč jejich návrh či námitka nebyly zohledněny. Schválený zastavovací plán následně podléhá soudní kontrole.

Stávající struktura plánů a jejich projednávání při narůstající složitosti města neustále prodlužují průměrnou dobu projednávání. Například dnes se regulační plány projednávají průměrně kolem třiceti šesti měsíců oproti dvaceti šesti měsícům v sedmdesátých letech. Prodloužení je též ovlivněno zavedením účasti občanů již v rané fázi pořizování dokumentace. K tomu přispívá i aktivní účast jiných institucí, potřeba věnovat zvýšenou pozornost ochraně životního prostředí a v neposlední řadě požadavky sociální politiky státu a obce. Dokumentace regulačního plánu se vypracovává asi dva roky. K tomu je ještě potřeba zahrnout nárůst projektových výkonů. V šedesátých letech byla potřeba třiceti dvou kopií dokumentace, v současné době již něco přes šedesát, navíc při zvětšení rozsahu důvodové zprávy. Uvedené skutečnosti mají samozřejmě pozitivní dopad na kvalitu dokumentace. Urbanistické plánování se v posledních letech přeměnilo z pouhého rezortního úkolu na klíčovou činnost hospodářského významu s politickým dopadem. Aktivita občanů vede rovněž k posílení úrovně místních zastupitelských orgánů, které nezřídka stojí jako konkurence celoměstských institucí. Město již počítá s účastí občanů na správě jako s významným zdrojem dalšího rozvoje. (Federal Ministry for Regional Planning, Building and Urban Development of Germany: Law and Practice of Urban Development in the Federal Republic of Germany, 1. vydání, Littmanndruck, Oldenburg, 1993)

6.4 Podpora regenerace měst ve Spolkové republice Německo

Nástroje na odporu regenerace území ve Spolkové republice Německo se nekoncentrují tolik na brownfields a jejich záměr je poměrně široký. Mezi ty základní nástroje na podporu regenerace lze zahrnout nástroje na podporu Sociální politiky, které je v Německu věnována velká pozornost, programy spojené s fenoménem

shrinking cities, které se týkají měst v bývalém východním Německu, programy řešící brownfields a životní prostředí.

6.4.1 Legislativní a institucionální nástroje podpory regenerace území

Za podporu regenerace měst jsou v Německu zodpovědná ministerstva pro životní prostředí a ministerstvo dopravy, stavebnictví a městského rozvoje. Na zemské úrovni jsou to zemské plánovací úřady (ať již pro životní prostředí, hospodářství, stavebnictví, či práci). Základními legislativními nástroji podpory regenerace brownfields jsou Federální zákon na ochranu půdního fondu, Zemský rozvojový plán (Regionalplan) a stavební zákon (Baugesetzbuch).

Politiku rozvoje brownfields má pod kontrolou zejména federální ministerstvo pro ochranu přírody, které v roce 1998 nastavilo základní rámec práce a regenerace Brownfields. Základní pilíře programů na podporu regenerace brownfields daným ministerstvem jsou: rehabilitace průmyslových ploch a eliminace hazardování s lidským zdravím a životním prostředím, reintegrace rehabilitovaných ploch do ekonomického cyklu a redukce záběrů greenfields ze 120 ha/den na 30 ha/den do roku 2020.

Dalším významným nástrojem regenerace je pozemkový fond. Tento fond byl poprvé použit v 80. letech v Porúří k překonání hospodářské stagnace a k podpoře již tehdy nutné strukturální přeměně. Účelem tohoto nástroje mělo být převzetí brownfields, především z hutního průmyslu, jejichž vlastníkem byl stát, a připravit je pro nové získávání pracovních míst. V roce 1980 uzavřela zemská vláda smlouvu se Společností pro rozvoj země (Landesenwicklungsgesellschaft-LEG), jejímž úkolem bylo provádět obchody s těmito pozemky.

Principem tohoto nástroje je akvizice pozemků brownfields, jejich sjednocení, dekontaminace, a vůbec příprava k dalšímu prodeji soukromému sektoru jako hotové stavební parcely. Z výnosu prodeje financuje nový nákup brownfields a proces jejich nové přípravy. Pozitivní zkušenosti s Pozemkovým fondem tento nástroj rozšířili do celé Spolkové Republiky Německo. Pozemkový fond hospodaří s prostředky z regionálních hospodářských podpor a také ze strukturálních programů EU.

Stejně jako dříve, stojí i dnes v popředí úkol, zajistit atraktivní plochy vhodné pro investování v řemeslných odvětvích a tím získávání nových pracovních příležitostí.

Na místo předcházejícího monostrukturálního systému nastupuje rozmanitost středního podnikání. Díky četným plochám připravených Pozemkovým fondem vznikla ale také technologická centra. Na dalších plochách fondu se vyvíjí, díky vzájemné interakci mezi prací, bydlením, nakupováním a volným časem, nová kvalita městského prostoru. (*UÚR, Nástroje revitalizace průmyslových ploch v Severním Vestfálsku, R. Jinová [online]. 2011 [cit. 29. 4. 2012]. Dostupné z WWW: www.uur.cz/images/publikace/uur/2004/2004-02/09_poryni.pdf*)

Dnes je tento fond také nositelem know-how v oblasti dekontaminace území, finančního plánování regenerace a ochrany průmyslového architektonického dědictví.

6.4.2 Klíčové programy na podporu regenerace území

Jeden z klíčových programů na podporu regenerace území skrze sociální politiku je program "Sociální město". Tento byl zahájen v roce 1999. Jeho garantem je Federální Ministerstvo dopravy, stavebnictví a rozvoje měst (BMVBS). Jeho cílem je kompenzovat rostoucí sociálně-prostorovou polaritu německých měst. Program má také přispět k modernizaci a stabilizaci znevýhodněných městských částí. Kromě investic do obnovy a sanace budov a životního prostředí je program zaměřen na zlepšení životní situace obyvatel okolí. Za tímto účelem program Soziale Stadt je možné spojit s jinými podpůrnými programy. Do roku 2007 program rozdělil mezi asi 500 čtvrtí v 320 městech a obcích finanční prostředky ve výši více než 2 miliardy EUR. Federální vláda financuje třetinu ročního rozpočtu programu, zbytek se dělí mezi spolkové země a obce. Program Soziale Stadt se zaměřuje na několik klíčových oblastí. Z pohledu regenerace území je jednou z klíčových částí bydlení a obnova měst. Do této kapitoly patří podpora modernizace budov, zkvalitňování životního prostředí, opatření na podporu sociální stability, podpora zvýšení počtu majitelů vlastních nemovitostí a diverzifikaci služeb. Je nutné poznamenat, že podpůrná opatření opatření jsou prováděna především v oblasti životního prostředí a veřejných prostor, zatímco projekty týkající se přímo bydlení hrají relativně menší roli v programu. Neméně důležitou kapitolou pro podporu regenerace území je podpora místního hospodářství, která se zaměřuje na boj proti nejvíce palčivým problémům v chudých městských oblastech, a to na nezaměstnanost, na závislost na státních podporách, na chudobu a pokles místního podnikání, obchodu a služeb. Tato kapitola zahrnuje podporu začínajících podnikatelů, rozvoj opatření na podporu

zaměstnanosti a vzdělávání a posílení hospodářství místní komunity. Dalšími oblastmi Soziale stadt je podpora zaměstnanosti, škol a vzdělávání, integrace přistěhovalců, podpora zdravého životního stylu. (*Soziale Stadt Program Summary Published by the German Federal Ministry on Transport, Building, and Urban Affairs, Berlin, [online]. 2008 [cit. 29. 4. 2010]. Dostupné z WWW: <http://www.sozialestadt.de/literaturdatenbank/sozialestadt.pdf>*)

Dalším velmi důležitým nástrojem na podporu regenerace měst je nástroj, který se zabývá fenoménem Shrinking city. Národní - regionální program Stadtumbau Ost a Stadtumbau West (Městská Sanace východ / západ) reaguje na extrémní ekonomické, sociální a demografické otřesy, které radikálně ovlivnili podobu východoněmeckých a některých západoněmeckých měst. Typické jevy takových extrémních změn jsou deindustrializace a rychlý úbytek populace, suburbanizace a eroze města, nárůst tzv. perforace městské struktury, zhoršení a infrastruktury její stále dražší provoz.

Cílem přestavby smršťujícího se města je omezení nabídky volných prostor pro bydlení, služby a výrobu na úkor zvýšení kvality života v daném prostoru. Přestavba musí brát na zřetel budoucnost daného území a musí předvídat budoucí vývoj. Přestavba nesmí omezit budoucí rozvoj. Demolice nadbytečných zásob bydlení, komerčních prostor a infrastruktury probíhá v souladu s územně plánovací koncepcí a dohody s majiteli. Program Stadtumbau Ost a West byl představen ve finální podobě 15. srpna 2001. První období bylo naplánované od roku 2002 do roku 2009. Rozpočet na toto období byl 2.56 miliard euro. Na tomto rozpočtu se podílela Federální vláda ve výši 1,02 miliard eur. Zbytek byl vynaložen z prostředků zemských vlád a obcí. Podmínkou programu bylo, že polovina finančních prostředků musí být použita na demolice budov pro bydlení. Tato demolice pak musí být v souladu s cíli územního plánování měst a koncepce jejich rozvoje.

Program Stadtumbau Ost Upgrade Program zahrnuje také část, která počítá s podporou modernizací veřejných budov prostranství a dotací pro modernizaci podmínek pro život. Památky jsou z tohoto programu zcela vyjmuty. Pro ty existují zvláštní programy v rámci podpory památkové péče. Program Stadtumbau Ost je celkově poměrně úspěšný program, nicméně ne všude je tento program stejně úspěšný. Méně úspěšný je v lokalitách,

Program Stadtumbau West je, na rozdíl od programu Stadtumbau Ost, určen na podporu inovace a hledání nových funkčních forem bydlení, které by lépe reagovaly na demografické změny. Hlavní cíl je pak zvýšení kvality života obyvatel. Projekty financované programem Stadtumbau West slouží jako modelové příklady udržitelného rozvoje bydlení a územní plánování za využití partnerství veřejného a soukromého sektoru. (*W. Wallraf, Making Shrinking Cities Future-Proof: Urban Redevelopment in East and West Germany, Goethe Institute, March 2009, [online]. [cit. 29. 4. 2012]. Dostupné z WWW: <http://www.goethe.de/kue/arc/dos/dos/sls/wus/en4269927.htm>*)

Dobrý příkladem boje proti zastavování Greenfields je nástroj Eko-úctů ve spolkové zemi Hessensko v regionu Mannheimu - Heidelberg . Program eko-úctů vychází ze zákona o ekologickém hodnocení území, který zde již platí několik let. Tento zákon upravuje ekologickou hodnotu ploch a nakládání s nimi. Každá plocha ohodnocena určitým indexem ekologické hodnoty. Při změně využití této plochy je nutné v průvodní ekologické zprávě vyjádřit i změnu této hodnoty. Tato zpráva je uveřejňována. K této ekologické bilanci mají přístup nejen odborníci, ale také široká veřejnost, to také přispívá ke změně pohledu obyvatel na tuto problematiku.

Nový územní plán pro tento region už automaticky počítá s využíváním plánování prostřednictvím eko-úctů. Plnění podmínek eko-úctů je součástí územního plánování a procesu udělování stavebního povolení.

Myšlenka eko-úctu je založena na velice jednoduchém principu. Dojde-li k zhoršení ekologické kvality určitého území, musí být v stejném rozsahu zkvalitněno území jiné. Ideální způsob je, kdy k této kompenzaci dochází ještě před začátkem změny užívání (zhoršení kvality daného území). V praxi se dá tento princip jednoduše demonstrovat třeba na výstavbě drobné stavby, například garáže. Bude-li někdo chtít si postavit garáž, v podmínkách stavebního řízení bude jasně zadaná podmínka, která nařídí, že tu samou plochu, kterou zastaví garáží, bude muset jinde kompenzovat zkvalitněním jiné plochy. Například na asfaltovém dvoře vytvořením zeleného záhonu o ploše zastavěné plochy garáže. Obecně se dá říci, že cílové plochy ekologických kompenzací jsou právě zastavěné plochy. V novém residenčním developmentu to může být třeba vybudování parku, či stromové aleje v jeho vnitrobloku. V zemědělství jsou to třeba plochy intenzivně využívaných ploch, do kterých je vhodné znovu umístění plochy mezí a remízků.

Tato kompenzace se nemusí odehrávat bezprostředně na území, které bylo ekologicky znehodnoceno, ale obec může vytipovat určitou oblast, kde sama cítí, že je nutný rekultivační zásah. Tyto kompenzace mohou probíhat také nejen v samotné obci ale v oblasti celého regionu. Kompenzace mohou mít také podobu finanční. Ty mají podobu ceníku, kdy je finančně vyjádřeno zhoršení kvality území na 1m². Finance z těchto zdrojů jsou pak využívány pro rekultivaci a zkvalitňování území v souladu s územním plánem. Tento princip finančních kompenzací dnes funguje v spolkové republice Hesensko a od roku 2010 má závazně platit ve formě závazné vyhlášky i pro region Mannheim – Heidelberg.

Právě vytipování těchto území je nedílnou součástí územního plánování v tomto regionu. Při tvorbě nového územního plánu oblasti byla snaha nejen plochy pro tuto rekultivaci vytipovat, ale také je vzájemně propojit a vytvořit tak celou síť ekologicky kvalitních ploch, která již po desítky let neexistuje.

Je nutné zmínit, že region je finančně nadprůměrně silný a do jisté míry zneužívá silné atraktivitu pro investory. Také samotné náklady ekologického znehodnocení území a jeho kompenzaci neprodražují investice nad neúnosnou hranici. Dále je důležité pro fungování eko-účtů jejich jednotná aplikace v celém regionu. Odpadá tak možnost vzájemné konkurování obcí ve formě jejich odpouštění.

6.5 Příklad regentce města Lipska

V počátcích transformačního období, které následovalo po sjednocení Německa, ekonomika rostla v důsledku všeobecné „dobré nálady“. Obecně se věřilo, že Východní Německo se brzy vyrovná západní části země. Důsledkem toho byla aplikace pro růstově orientovaných plánů rozvoje začátkem devadesátých let. Občané východního Německa očekávali rychlý růst životní úrovně. To bylo částečně pravda z počátku devadesátých let v Lipsku, které bylo často označováno jako „boom town“, ale celkově nikoli. Brzy však bylo jasné, že růst životní úrovně nebude tak rychlý a prorůstové plány nebudou z větší části naplněny. Slabá ekonomická základna Východního Německa vedla v průběhu devadesátých let k rychlému růstu nezaměstnanosti, ztrátě obyvatelstva, rozkladu veřejných služeb. Drtivá většina měst se začala zmenšovat.

A právě v druhé polovině 90. let bylo Lipsko prvním z východoněmeckých měst, které si uvědomilo, že je třeba plánovat svou budoucnost více realisticky. Lipsko začalo připravovat strategické plány, které byly přímo cílené a orientované na konkrétní problémy a výzvy. Aktivita spojené s tímto novým přístupem by se daly rozdělit do dvou základních částí. První si dala za cíl identifikovat a řešit aktuální problémy města. Tyto aktuální problémy spočívaly zejména ve zchátralosti vnitřního města, jeho a nízké konkurenceschopnosti vůči předměstí. Řešením bylo posílení právě této části města a nalezení nových aktivit a posílení jeho pozici vůči předměstí jak v rezidenční, tak v komerční sféře. Druhá část aktivit byla spojena s posílením a rozvojem celého města a upevněním jeho postavení v rámci regionu a celé Evropy. Snahou bylo vytvořit nové kulturní a ekonomické centrum. Tyto snahy spočívaly v přilákání velkých společností, velkých kulturně-společenských akcí a projektů většího měřítka.

6.5.1 Obnova města

Bydlení bylo identifikováno jako jeden z hlavních problémů zmenšujícího se města. S růstem počtu volných bytů v centrálních městských čtvrtích se trh s byty pozvolna stával nefunkčním. A právě vize kvalitního městského prostředí byla jedním z nástrojů jak zpomalit a zastavit odliv obyvatelstva za lepší nabídkou pracovních míst do západního Německa. Vnitřní město, ale muselo soutěžit o své obyvatele i s vlastním předměstím. Velkým pozitivem Lipska je různorodost bytového fondu a tedy pestrá nabídka druhu bydlení. Pozornost se upnula zejména k potenciálně atraktivním bytům z období před rokem 1918, které měly nabídnout tradiční kvality bydlení, které v období komunismu ztratili.

Pro vytvoření fungujícího residenčního trhu bylo třeba vytvořit systém pobídek pro majitele bytů, řešit některé velmi zchátralé oblasti, které by snižovali hodnotu okolní zástavby, a zároveň efektivně hospodařit s omezenými finančními zdroji. Právě systematickému investování finančních prostředků dle jasné strategie se povedlo přetvořit residenční trh a z vnitřního města udělat atraktivní místo pro život.

Od roku 1998, městská rada svolala několik celoměstských workshopů. Těchto workshopů se účastnili přední urbanisté a aktéři. Předmětem diskuzí byly specifické problémy. Některé z těchto workshopů následně měly významný vliv na formulování základních celoměstských strategií na revitalizaci města. Jedním ze zásadních workshopů byl ten, na kterém byla probírána strategie na revitalizaci „poslední

třetiny“ devastované a neopravené části bytového fondu. Tento problém spočíval v sousedství nově rekonstruovaných budov se zcela zdevastovanými. Toto sousedství má negativní vliv na nově rekonstruovanou budovu, kdy její hodnota je razantně snížena právě takovýmto sousedstvím. Na základě poznatků záporného demografického vývoje a nedostupnosti veřejných prostředků byly zformulované základní principy, které je nutné mít na zřeteli při práci na dalších plánech obnovy:

- Posílit atraktivnost vnitřního města a posílit jeho postavení v konkurenci sub urbánní zónou
- Akceptovat nutnost demolicí neatraktivní části realitního portfolia
- Vztít na zřetel omezenost finančních prostředků, které nemohou pokrýt všechny potřeby

Zejména druhý bod má zásadní dopad na další vývoj města. Jednak jeho důsledkem je očištění města od nežádoucích ruin, jež poškozují obraz města, a snížení urbánní hustoty, jež vede k pocitu vyšší kvality prostředí. Výše zmíněné body se staly také součástí v té době vznikajícího Strategického územního rozvojového plánu. (Pöger, J., (2009) *Leipzig city report, CASE report*, Dostupné online: <http://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cr/CASereport42.pdf>)

6.5.2 Strategický územní rozvojový plán

V roce 2000 byl měst přijat Strategický územní rozvojový plán, který mířil zejména na dvě klíčové oblasti a to obnovu residenční sféry a obnovu vnitřního města. Tento plán definoval jednotnou strategii pro rozvoj residenčního portfolia složeného ze starších domů z předválečného období, sídlišť z komunistického období a moderních novostaveb. Pozornost byla koncertována na podporu vnitřního města a sjednocení kvality trhu výše zmíněných kategorií. K dosažení těchto cílů bylo třeba poskytnout podporu na revitalizaci konkrétně vytipovaným okrskům a zároveň odstranit 15 – 20 tisíc nemovitostí do roku 2010. (Pöger, J., (2009) *Leipzig city report, CASE report*, Dostupné online: <http://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cr/CASereport42.pdf>)

Tento proces byl řízen oddělením Územního rozvoje Lipské radnice. Pro řízení tohoto procesu byl použit nástroj „Micro-level Urban Monitoring System“, který byl již jednou využit ve spolkové zemi Severní Porýní-Vestfálsko. Na základě této metodiky byly vyhodnocovány a monitorovány trendy územní rozvoje. Tento systém spočívá v rozčlenění děje vývoje sídla do jednotlivých kategorií dle celé řady kritérií od

architektonicky-urbanistických, přes ekonomické až po kritéria sociologická. V rámci těchto konkrétních kategorií je proces vývoje města monitorován a na základě ukazatelů je pak celkově řízen prostřednictvím koordinovaných vstupů aktérů procesu. Výhodou tohoto přístupu je možnost sledování celé řady kritérií a v případě zásahu rychle odhadnout jeho dopad na město jako celek.

Vzhledem k omezeným prostředkům byla pozornost soustředěna na tři části města. První dvě v západní a východní části města jsou charakteristické starými činžovními domy z velké části postavenými před rokem 1918. Charakteristická byla velká zchátralost, vysoká míra neobydlenosti a neobyvatelnosti a přítomnost sociálně problémových skupin obyvatelstva. Třetí částí města, na kterou byla soustředěna pozornost, bylo sídliště Grünau. Typický reprezentant socialistické výstavby ze 70. a 80. Let, kde se příznaky úpadku přítomné ve dvou výše zmíněných částech města, teprve začali objevovat. Monitorování a práce s tímto velkým sídlištěm byla důležitou částí těchto programů, aby nedošlo k efektu zotavení jedné části města na úkor jiné.

Mimo vlastní aktivity řízené a financované přímo městem Lipsko, bylo pro regeneraci použito i několika dalších programů na obnovu. Na všechny tyto aktivity bylo použito v rozmezí let 1997 – 2003 průměrně 30-40 milionů Eur z městských, zemských, federálních a evropských zdrojů z prvního cíle Kohezních fondů. (*Pöger, J., (2009) Leipzig city report, CASE report, Dostupné online: <http://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cr/CASEREport42.pdf>*)

Se získanými veřejnými financemi bylo nakládáno dle schváleného strategického územního rozvojového plánu a byly jimi podporovány výhradně předem vytipované oblasti. Východní část města, nejdeprimovanější čtvrť, byla revitalizována převážně z programu Soziale Stadt, který byl financován Spolkovou a Zemskou vládou. Malá část byla financována ze zdrojů z prvního cíle kohezních fondů EU. Pro východní část města byla využita pomoc z EU fondu Urban II. Tato městská část, která měla 31 000 obyvatel, získala během let 2000-2006 20 milionů Eur.

V ruce s programy na rozvoj čtvrtí šel i východoněmecký program řízených demolíci Stadtumbau Ost. Tento program byl důsledkem záporného demografického vývoje ve Východním Německu. V roce 2000 byla ustavena expertní komise s názvem Expertní komise na restrukturalizaci residenčního trhu, která měla za úkol koordinaci a řízení procesu demolíci v celém východním Německu. Tuto komisi vedl bývalý starosta Lipska Lehmann Grube. Komise identifikovala koncem téměř 1 000 000

volných bytů ke konci 90. set s dále rostoucí prognózou a doporučila demolici 300 000 - 400 000 bytů do deseti let. Tento závěr komise měl výrazný dopad na myšlení společnosti o budoucím vývoji měst. V roce 2002 byl spuštěn program Stadtumbau Ost. Jeho rozpočet činil 2,7 miliard Eur mezi roky 2002 - 2009. Před tímto programem demolice financovala zemská vláda Saská. V samotném Lipsku bylo zdemolováno 9200 bytů do roku 2010 a demolice stále ještě pokračují. Dvě třetiny z tohoto počtu byly panelákové byty na sídlišti Grünau. Z jedné třetiny, ale byly zdemolovány byty v historické zástavbě postavené před rokem 1918.

Nástroje pro obnovu území, kromě programu demolice, byly založeny na kvalitativním zlepšení parametrů, ať života, životního prostředí, či samotné nabídky druhů bydlení. Zvýšení kvality jejich života má být klíčový argument k přilákání lidí zpět do města. V těchto nástrojích lze rozpoznat dva hlavní prvky a to přilákání zpět domácnosti patřící do střední třídy a rozvoj spolu s integrací nejvíce deprivovaných lokalit.

Tabulka 1 - Tabulka významných nástrojů a programů na podporu

| nástroj / program | popis | předmět | výsledek |
|---|--|---|--|
| Städthäuser | Výstavba soukromých rodinných dvojdomů a řadových domů | Vytvořit konkurenční nabídku individuálního rodinného bydlení ve vnitřním městě | Do roku 2007 bylo postaveno cca 100 domů. Developerské firmy však preferují (možná velikost, svobodnější regulační podmínky) stále výstavbu podobných projektu na předměstí. |
| Podpora rekonstrukce z iniciativy nájemníku | Výstavba soukromých rodinných dvojdomů a řadových domů | Podpora regenerace částečně opuštěných budov | Spíše neúspěšné vzhledem k dostupnosti jiných a snazších alternativ levného bydlení |
| Selbsnutzer | Město se snaží podporovat individuální vlastnictví bydlení | Poskytnout nabídku bydlení pro střední třídu obyvatel a zároveň konsolidovat starší zástavbu | Tento program využilo mezi lety 2001-2007 asi 300 domácností z toho polovina byla využita pro straší bytový fond |
| Wächterhäuser | Přechodně prázdné byty, domy, které se nacházejí v klíčových lokalitách, vyžadují opravu, která bude zajištěna jejich obyvateli, kteří jsou koordinováni v rámci neziskových organizací | Záchrana ohrožených budov před další zkázou, pozitivní signál pro okolí, alternativa bydlení pro kreativní skupiny obyvatelstva jako jsou studenti a umělci | Jen 8 příkladů , víceméně na okrajová záležitost |
| Přechodné užívání soukromého majetku pro veřejná prostranství | Na základě smlouvy mezi městem a privátním majitelem , je využíván pozemek soukromníka jako veřejný prostor. Nájem bývá na 10 let. Majitel hradí náklady na demolici a vyčištění pozemku. Dále je ale osvobozen od daní a hlídání majetku. | Zvyšuje kvalitu prostředí a zároveň poskytuje výhodné oboustranné dočasné řešení | Velmi úspěšný program, 106 smluv za období 1999-2000. Náklady na podporu 6 milionů Eur |

Zdroj: oddělení pro obnovu, bydlení a územní plánování, Stadt Leipzig

V kontextu výše uvedených kroků pro rozvoj města Lipska je ale nutné zmínit projekty strategické významu, které pomohly Lipsku v růstu. Město podpořilo příchod velkých průmyslových závodů a vybudovalo nové výstaviště, které mělo pomoci městu získat zpět image důležité obchodní křižovatky, regionálního centra obchodu a finančnictví.

V průběhu těchto let byly rovněž vytvořeny podmínky pro velké soukromé investice přímo ve vnitřním městě, které měly vytvořit dosud chybějící síť služeb.

Právě umožnění vytvoření kvalitní sítě služeb ve městě, zejména maloobchodní, omezilo následně poptávku po předměstských obchodních centrech. Jednou

z klíčových staveb v tomto směru byla modernizace Hlavního vlakového nádraží, do jehož prostor byl integrován shopping mall. Koncem 90. Let bylo postaveno mnoho dalších projektů převážně pro maloobchod, volnočasové aktivity a několik klíčových administrativních center.

Velká část úsilí o revitalizaci města byla věnována rovněž rekonstrukci klíčových historických budov, jako radnice, kostely, kupecké domy s typickými arkádami a to proto, aby tyto budovy vytvořili přitažlivé prostředí jak pro obyvatele tak také pro turisty. S orientací na turistiku rovněž souvisí projekt zaplavování hnědouhelných dolů v okolí města.

V neposlední řadě klíčových aktivit vedoucích k regeneraci smršťujícího se města je třeba jmenovat i projekty které zlepšují infrastrukturu ve městě a jeho napojení na okolní svět. Mezi tyto projekty patří modernizace dálniční sítě a její nová propojení, vysokorychlostní trať do Berlína, letiště a stavba městského podzemního železničního systému. Tyto investice do infrastruktury umožnili městu získat strategické soukromé investice. Mezi ty s největším významem patří závody na výrobu aut Porsche a BMW a logistické parky DHL, Amazon a Quelle. Tyto průmyslové a logistické giganty následně generují poptávku po různorodé pracovní síle a různorodých službách.

K úspěchu města při získání těchto klíčových investic přispěla připravenost pozemků s převažujícím původem v brownfields, dobrá nabídka pracovních sil a volnější pracovní právo.

6.5.3 Urban marketing

Urban marketing byl důležitý nástroj regenerace města. Tento nástroj byl zejména důležitý pro posílení vnímání města v rámci regionu i Evropy a zvýšení jeho kreditu. Urban marketing často a zejména využíval mezinárodních kulturních a sportovních událostí. Nejodvážnější z akcí byla bezesporu kandidatura na pořádání olympijských her v roce 2012. Byť Lipsko vyhrálo kandidaturu pouze v rámci Německa a do finále pěti měst se nedostalo, aktivity spojené s touto kandidaturou město zviditelnily, aktivovaly občany a zdroje v rámci této kandidatury podpořily několik zajímavých studií na rozvoj města. Lipsko rovněž hostilo světový fotbalový šampionát v roce 2006. Město kromě sportu rozvíjí svůj mediální obraz také v oblasti kultury. Využívá k tomu jednak své historické osobnosti jako Johana Sebastiana Bacha a Wolfganga

Goethe tak také své současné umělce. Nová Lipská malířská škola v posledních letech přitahuje značnou pozornost. Její úspěch těží z přítomnosti výborné fakulty Výtvarných umění na místní univerzitě a jednak i z možnosti nabídnout umělcům levné a atraktivní prostory pro jejich studia. Příkladem podpory umění může být jednak stavba musea výtvarných umění v centru města tak také projekt Spinnerei. Jedná se o starou textilní továrnu, kterou postupně přebrali skupiny umělců za podpory města. (Pöger, J., (2009) *Leipzig city report, CASE report*, Dostupné online: <http://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cr/CASEREport42.pdf>)

6.6 podpory regenerace území v SRN a jejich možné použití v ČR

Potřeba řešení regenerace území v České republice je čím dál vyšší v posttransformačním období. Navíc je od roku 2008 patrné, že nelze řešit území pouze pro růstově orientovanými plány rozvoje.

Restrukturalizace ekonomiky a s ní spojený přechod na tržní ekonomiku, byl spojen s mnoha socio-ekonomickými změnami a došlo také k značnému útlumu průmyslové výroby a přesunu pracovní síly z výrobní sféry do oblasti služeb. Uvolnění trhu s nemovitostmi, privatizace, změna v chápání trhu a útlum velkých průmyslových podniků přispěly ke vzniku brownfields. Ve městech se rovněž objevila celá řada deprivovaných území, jejíž příčinou bylo neefektivní plánování v dobách před rokem 1989, divoká privatizace z počátku devadesátých let, nedořešené restituce a nejasnost v rozvojových strategiích měst v tomto období. Tento proces se odehrál i ve východní části SRN bývalé NDR. V případě NDR byl tento útlum, spojený s porevolučním propadem, dramatičtější než české republiky. Na rozdíl od ČR se zde rovněž objevil jev smršťujících se měst, který přiměl aktéry prostorového plánování se zamyslet nad rychlou změnou v přístupu. Výhodou oproti České republice byl rychlý přechod k demokratickému řízení státu s vyspělými legislativními nástroji bývalé Německé spolkové republiky. Další výhodou byla dobrá dostupnost knowhow prostorového plánování a řešení brownfields zejména v oblasti Porúří. Díky tomuto je dnes Německo a zejména oblast kolem města Lipsko velmi dobrým příkladem pro ČR.

Začneme-li se srovnáním legislativní báze prostorového plánování v SRN s ČR tak je nutné zmínit zejména rozdíl v podrobnosti plánovací dokumentace. Aplikování

dobře nastavených regulačních plánů by mohlo velmi pomoci regeneraci území v ČR. Ve srovnání Spolkové republiky Německo s Českou republikou se projevuje hlavně rozdíl v podrobnosti územních plánů. V Německu je územní plán obecnější a reaguje především na celkovou koncepci rozvoje sídla a na vymezení jeho rozvojových ploch, dopravní obsluhy, infrastruktury a volných ploch. Investorovi poskytuje základní informaci o vhodnosti či nevhodnosti záměru. Další, nižší stupeň dokumentace pak podává konkrétní informace o možném využití pozemku. Tím se omezí prostor pro nedorozumění a přílišnou spekulaci s pozemky. Současně se zase neomezují investoři natolik, aby nemohl v rámci pozemku navrhnout řešení, které mu vyhovuje, přičemž návrh zpracovává rovnou pro stavební povolení.

Porovná-li situaci s naší praxí, zastavovací plán poskytuje obdobnou míru informací o pozemku a jeho využití jako územní rozhodnutí. V jiných aspektech (infrastruktura, právní rámec) je územní rozhodnutí ovšem až příliš podrobné. Jeho charakter je pro stavebníka závazný a nedává mu prostor pro operativní změny projektu před stavebním povolením. Bude-li kvalitní regulace, bude možné urychlit proces projektové přípravy. Na zvažování je proto otázka úlohy a smyslu územního rozhodnutí v systému s fungujícími regulačními plány a s fungující nabídkou provozovatelů infrastruktury, kteří budou mít zájem na získání zákazníka.

Dále je potřeba vyzdvihnout větší provázanost prostorového plánování se socio-ekonomickými strategiemi a sociální politikou. Velmi dobrým příkladem je program Soziale Stadt. Tento program má redukovat sociální polaritu německých měst. Skrze tento program je možno podpořit upadající čtvrtě a najít jim nový smysl a způsob života v dnešní ekonomice. Takto sociálně regenerované čtvrtě již dále nezatěžují město svým špatným obrazem, kriminalitou a jiným negativními jevy. Pro připomenutí program Soziale Stadt se zaměřuje na několik klíčových oblastí modernizaci budov, zkvalitňování životního prostředí, opatření na podporu sociální stability, podpora zvýšení počtu majitelů vlastních nemovitostí a diverzifikaci služeb. Neméně důležitou kapitolou programu Soziale Stadt pro podporu regenerace území je podpora místního hospodářství, která se zaměřuje na boj proti nejvíce palčivým problémům v chudých městských oblastech, a to na nezaměstnanost, na závislost na státních podporách, na chudobu a pokles místního podnikání, obchodu a služeb. Dalšími oblastmi Soziale Stadt je podpora zaměstnanosti, škol a vzdělávání, integrace přistěhovalců, podpora zdravého životního stylu.

Pro regeneraci území a zejména brownfields je rovněž velmi zajímavý nástroj pozemkového fondu. Tento nástroj byl poprvé použit v 80. letech v Porúří. Od této doby je v SRN používán. Dnes má však daleko sofistikovanější podobu. Úkolem tohoto fondu je připravovat území, které původně spadalo do kategorie brownfields pro novou výstavbu. Fond zde plní roli developera. Zajistí pozemky, vyřeší jejich majetkoprávní vztahy, dekontaminuje je a připraví k prodeji soukromému investorovi. Z výnosu z prodeje financuje nákup a přípravu nových pozemků.

Pro ČR může být rovněž dobrým příkladem programu pro regeneraci území program Stadtumbau. Podobným nástrojem by bylo možno řešit jinak velmi těžko řešitelné brownfields v malých obcích zejména pod 2000 obyvatel. Smysluplné využití těchto objektů se zda být nereálné a to i z dlouhodobého hlediska. Otázkou je financování takového projektu. Jistou možností by mohlo být uplatnění tohoto nástroje spolu s jiným nástrojem na omezení záborů nových ploch, který se začal používat v SRN konkrétně v spolkové zemi Hessensko. Tento nástroj se nazývá Eko-účet. Jeho principem je finanční hodnocení ekologické hodnoty stavebního pozemku před a po výstavbě. Dojde-li k snížení ekologické hodnoty pozemku je povinen stavebník zemské vládě kompenzovat toto snížení ekologické hodnoty, kterou upravuje Zákon o ekologickém hodnocení území. Finanční prostředky jsou pak použity na regeneraci jiného těžko regenerovatelného pozemku v rámci regionu.

Podobnou inspirací pro ČR může být velmi dobře fungující program města Lipska na přechodné užívání soukromého majetku pro veřejná prostranství. Tento program funguje na základě smlouvy mezi městem a privátním majitelem, je využíván pozemek soukromníka jako veřejný prostor. Nájem bývá na 10 let. Majitel hradí náklady na demolici a vyčištění pozemku. Dále je ale osvobozen od daní a hlídání majetku. Zde je také nutné dodat, že v Německu existuje vyšší sazba daně z nemovitosti pro nemovitosti, které jsou ve špatném technickém stavu, či spadají do kategorie Brownfields.

6.7 Podrobný rozbor nástrojů a struktury územního plánování ve Velké Británii – Anglii

V roce 1998 došlo ve Spojeném království k významné změně správní struktury. Na základě těchto změn byly převedeny některé pravomoci na jednotlivé historické země království a pravomoci parlamentu byly delegovány na jejich nově vytvořené

orgány. Díky této změně dochází také k oddělení prostorového plánování a každá z historických zemí si jde „svou cestou“.

Regenerace brownfields je proto v každé ze zemí trochu odlišná, přičemž Velšský systém regenerace je velmi podobný s anglickým. Skotsko se však liší už tím, že nemá na rozdíl od Anglie vytyčený cíl objemu regenerovaných brownfields, pracuje s jinou definicí brownfields, disponuje vlastními fondy pro financování regenerace a studii vyhodnocujícími stav brownfields. Na druhou stranu se však shodují nástroje, které používají orgány na místní úrovni. Severní Irsko má naopak podobný cíl jako Anglie, a to vystavět 60 % obydlí na urbanizovaných územích za pomoci využívání brownfields. Dále disponuje vlastní databází zahrnující kontaminovaná území s názvem Land Use Database, avšak tato databáze není dostatečně aktualizována a ne všechna území, která se zde nacházejí, musí být nutně kontaminována. Severní Irsko má také své vlastní granty a programy na financování regenerace a upravuje také vlastním způsobem princip nakládání se zelenými pásy.

Anglický přístup k regeneraci představuje jednotný a provázaný systém, ze kterého lze čerpat inspiraci nejen pro Českou republiku.

Základním stavebním kamenem systému je přesná legislativní definice toho, co je považováno za dříve využívané území (previously developed land). Tento termín je dále používán ve všech legislativních, podpůrných a strategických dokumentech, které se buď celkově, nebo částečně zaměřují na podporu regenerace brownfields. Tento termín se z velké části kryje s naším chápáním slova brownfields, ale zahrnuje i území které mi neurčitě označujeme za území deprivovaná a nemáme pro ně konkrétnější označení.

6.7.1 Organizace státní správy a úrovně územního plánování ve Velké Británii – Anglii

V Anglii existuje v současnosti různorodý systém členění správních celků. Pro administrativní účely se území Anglie člení na dvoustupňové a jednoúrovňové správní celky. Nejvyšším stupněm ve dvouúrovňové struktuře jsou hrabství. Z hlediska správního členění existují dva typy hrabství metropolitní hrabství a nemetropolitní hrabství. Tyto celky však nepokrývají celé území Anglie. Na zbytku jejího území existují správní jednotky obecně označované jako unitary authority .

Ačkoli metropolitní hrabství stále formálně existují, větší část jejich pravomocí byla postupně přesunuta na metropolitní distrikty, na něž se člení. Tyto distrikty představují v podstatě samostatné správní celky.

Pro jiné než administrativní účely je Anglie rozdělena na ceremoniální hrabství a poštovní hrabství.

Nejnižší úrovní samosprávy ve dvoustupňovém uspořádání jsou distrikty. Jsou podřízené hrabstvím a dělí se na metropolitní distrikty a nemetropolitní distrikty.

Metropolitní distrikty fakticky tvoří samostatné správní celky a vliv metropolitních hrabství je minimální. Některé oblasti, převážně v okolí velkých měst, nejsou součástí dvouúrovňového systému samosprávy (hrabství a distrikt), ale spadají pod pravomoc jednoho správního orgánu. Používá se pro ně neoficiální termín unitary authority. Vznikla od roku 1995 z distriktů, které byly vyčleněny z hrabství. Příkladem Metropolitního distriktu může být Manchester.

V Anglii se pro obce používá oficiální termín "civilní farnost" (civil parish), odvozený z historické podstaty těchto územně správních jednotek jako původně církevních celků Anglikánské církve. V Anglii obce tvoří nejnižší úroveň místní samosprávy. Ne všechny části Anglie jsou na nejnižší úrovni rozděleny na úrovni správy na obce, i když počet obcí s vlastní samosprávou stoupá.

6.7.2 Nástroje územního plánování

Územní plánování v Anglii upravuje Planning and Compulsory Purchase Act, který dále doplňuje další navazující legislativa. Tento zákon nahradil předchozí zákon Town and Country planning act, který upravoval systém územního plánování do roku 2004.

Nový zákon je jednodušší a flexibilnější. Zabývá se plánováním jak na regionální tak na místní úrovni. Cílem tohoto zákona bylo zvýšení efektivnosti a kvality plánování, větší zapojení občanů na regionální a místní úrovni. Zákon řeší možnosti finanční podpory plánování. Zákon také umožňuje místním úřadům zodpovědným za plánování vznášet návrhy pomocí tzv. local development orders. Zákon se zaměřuje i na podporu rozvoje infrastruktury – zrychlení hlavních projektů infrastruktury, deleguje královské výsady v oblasti plánování či zjednodušuje a urychluje investiční politiku v rámci infrastruktury a regenerace území (*Planning Portal: the complete*

*planning and building resource [online]. Crown copyright, 2010 [cit. 2010-03-02]
Dostupný z WWW: <http://www.planningportal.gov.uk/>.*

Na národní úrovni je odpovědný za vydávání legislativy upravující plánování parlament. Dalším aktérem na národní úrovni je ministerstvo Department for Communities and Local Government, které je zodpovědné za vydávání národních směrnic pomocí Planning Policy Statements (Nařízení politiky plánování), Mineral Policy Statements (Nařízení v oblasti nerostných surovin) a Planning Circulars (Oběžníky plánování). Dále ministerstvo rozhoduje prostřednictvím instituce the Planning Inspectorate (Inspektorát plánování) o odvoláních v rámci plánování zpracovává žádosti týkající se plánování, a zodpovídá dotazy a připomínky vznášené k místním rozvojovým plánům. Ty, o kterých inspektorát nemůže rozhodnout tak postoupí s průvodní zprávou a doporučením státnímu tajemníkovi.

Na regionální úrovni jsou za územní plánování a zpracovávání strategií zodpovědné Regional Development Agencies (RDA). Kontrolní funkce náleží Local Authority Leaders Board. Tyto dva orgány nahrazují původní úřad Regional Assemblies, který za dané zodpovídal před rokem 2010.

Instituce na místní úrovni lze rozlišit následujícím způsobem: na vyšší úrovni místní správy, tedy na úrovni hrabství, jsou county councils (rady hrabství, např. North Yorkshire county council) a na nižší úrovni jsou v nemetropolitních okresech borough councils (rady městských obvodů, např. Scarborough borough council) a district councils (okresní rady, např. Craven district council), v oblastech centrálních rad se jedná o city councils nebo jen councils (městské rady, resp. jen rady, např. York city council nebo East Riding of Yorkshire council) a v rámci metropolitních okresů jsou úřady děleny na councils, city councils, metropolitan borough councils a metropolitan district councils (rady, městské rady, metropolitní rady městských obvodů a metropolitní okresní rady, např. Leeds city council nebo City of Wakefield metropolitan district council).

Úřady na úrovni metropolitních a nemetropolitních okresů a centrálních rad (v rámci venkovských oblastí) jsou zodpovědné za přípravu dokumentů politiky plánování v rámci své působnosti.

Mnoho venkovských oblastí má v této oblasti také své neformální instituce, mezi které patří parish councils („obecní“ rady) a town councils (městské rady). Tyto

instituce nemají rozhodovací pravomoci v rámci přípravy rozvojových plánů, ale mohou vznášet připomínky v rámci plánování tzv. Planning Aid.

Mezi orgány plánování na místní úrovni patří také Urban Development Corporations (Korporace pro rozvoj měst), které mají za cíl rozvoj a regeneraci oblastí a současně disponují relevantními pravomocemi v rámci plánování.

Základním nástrojem prostorového plánování je Planning and Compulsory Purchase Act. Je to základní legislativní rámec zpracovaný parlamentem. Spolu s tímto zákonem jsou základními nástroji pro řízení územní politiky the Planning Listed Building and Conservation Areas Act, který upravuje ochranu historických a architektonických památek, the Planning Hazardous Substance Act, který reguluje nakládání s nebezpečnými látkami a dále nástroje podpůrného práva. Mezi tyto nástroje patří právní nařízení the Town and Country Planning Use Classes Order, který se zabývá klasifikací klasifikace budov a the General Permitted Development Order, který upravuje podmínky pro výstavby.

Parlament je dále zodpovědný zákon o životním prostředí the Environment Act a Highways Act, který upravující oblast dopravy.

Na národní úrovni jsou dále vydávány Planning Policy Statements (prováděcí vyhlášky), za které je zodpovědné ministerstvo Department for Communities and Local Government. Dále toto ministerstvo poskytuje místním úřadům a dalším subjektům zapojeným do prostorového plánování metodiku pro trvale udržitelný rozvoj pro bydlení, pro regionální prostorové plánování, pro místní prostorové plánování a pro obnovitelné energetické zdroje.

Mezi další strategické politiky pak patří Sustainable Communities Plan - Plán udržitelné komunity. Ten byl vydán v roce 2003 a jeho cílem je koordinace úsilí na všech úrovních vlády a zainteresovaných subjektů, které směřuje k naplňování hospodářských, sociálních a environmentálních potřeb budoucích generací. Plán se zabývá se zabývá otázkami bydlení a veřejnými prostranstvími.

Na regionální úrovni pak je klíčovým nástrojem Regional Spatial Strategy (Regionální prostorová strategie), jejíž vydávání se řídí Planning and Compulsory Purchase Act. Její platnost bývá zhruba 15 – 20 let. Za cíl si bere rozvoj regionu s ohledem na udržení udržitelného rozvoje. Strategie se věnuje několika klíčovým kapitolám jako je životní prostředí, infrastruktura, doprava, rezidenční politika,

zemědělství, ekonomický rozvoj, odpadové hospodářství a oblasti nerostných surovin. Mezi další regionální strategie patří Regional Transport Strategy (Regionální dopravní strategie) a Regional Economic Strategy (Regionální ekonomická strategie).

Na místní úrovni mezi nástroje územního plánování patří Local Development Framework (LDF) (Místní rozvojový rámec). Ten obsahuje místní rozvojové dokumenty, které dávají směr vývoji plánování v dané oblasti. LDF se skládá z tzv. Local Development Documents (Místní rozvojové dokumenty), které tvoří Development Plan Documents (DPD) (Rozvojové plánovací dokumenty), Local Development Scheme, Statement of Community Involvement, Annual Monitoring Report, Supplementary Planning Documents a Local Development Orders nebo Simplified Planning Zones.

Development Plan Documents zahrnují Core Strategy (Základní strategie územního rozvoje) a Adopted Proposals Map (Návrhové plány). Tyto plány například zobrazují hranice území, přímořské oblasti, důležité venkovské oblasti, jádra obchodních středisek, oblasti s vysokou hodnotou, parky apod. Tato příloha je povinná. Dále pak zahrnuje Area Action Plans (Akční plány území), které jsou nepovinnou součástí a jsou připravovány pro území, která potřebují změnu jako je např. konzervace či regenerace území.

Ostatní dokumenty, které nejsou povinnou součástí, zahrnují oblasti týkající se bydlení, zaměstnanosti, rozvoje území apod.

V neposlední řadě Development Plan Documents obsahují také Local Development Scheme (Místní rozvojové schéma) a Statement of Community Involvement (Prohlášení o zapojení komunity). Development Plan Documents, plán udávající v jakém pořadí a v jakém časovém výhledu budou zpracovávány rozvojové plány. Statement of Community Involvement (Prohlášení o zapojení komunity) je povinnou částí dokumentů a je klíčový pro spoluúčast občanů daného regionu v rozhodnutích, která jsou prováděna na místní úrovni. V dokumentu je stanoveno, jakým způsobem bude komunikace probíhat a v jakém časovém výhledu.

Annual Monitoring Report (Výroční monitorovací zpráva) je také povinnou částí a hodnotí efektivnost jednotlivých dokumentů na regionální úrovni (např. Statement of Community Involvement či Supplementary Planning Documents). Zpráva hodnotí,

zda jsou dodržovány politiky plánování, které byly stanoveny, zda-li je podporován udržitelný rozvoj, zda-li jsou předpoklady a cíle politiky stále aktuální nebo zda je dosahováno cílů stanovených v LDF. Dokument je veřejně přístupný a je předkládán Government Office.

Supplementary Planning Documents (Doplňkové plánovací dokumenty) doplňují a rozšiřují údaje o plánování uvedeném v DPD dokumentech nebo ve stávajícím rozvojovém plánu. Mohou mít podobu průvodce, stručné zprávy místního rozvoje, hlavního plánu nebo dokumentu týkajícího se problémových oblastí. SPD musí být v souladu s národními a regionálními plánovacími politikami stejně tak jako s DPD.

Local Development Orders (Nařízení místního rozvoje) je nepovinná část. Za zpracování je zodpovědný místní stavební úřad a jeho účelem je rozšíření povolení práv pro určité formy rozvoje s ohledem na příslušné rozvojové dokumenty. Dalším nepovinným dokumentem je Simplified Planning Zones (Zjednodušené plánování zón), jehož cílem je stimulace rozvoje a podpora investic. Jde o udělení zvláštního stavebního povolení ve zjednodušeném řízení. (HALL, P. *Urban and regional planning*. London : Routledge, 2002. 237 s.)

6.8 Podpora regenerace měst ve Velké Británii

Velká Británie při regeneraci svého území klade těžiště pozornosti na regeneraci brownfields. Toto je spojeno jak s přístupem k regeneraci měst tak také s politikou ochrany venkovských oblastí a snížením spotřeby dosud nezastavěného území.

V roce 1998 byl vládou UK stanoven cíl, že do roku 2008 bude 60% nově budované residenční výstavby situován do oblastí Brownfields. K dosažení toho cílu bylo zapotřebí nastavení legislativní podpory, nástrojů podpory, institucí a organizací, které by měly za úkol danou politiku aplikovat.

Nástroje k regeneraci území, kterých UK využívá, se dají rozdělit na legislativní - podpůrné dokumenty a institucionální nástroje.

6.8.1 Legislativní a podpůrné dokumenty

Základní strategie je vymezena v dokumentu Planning for the Communities of the Future. Tento dokument se dá ve zkratce označit za národní cíl. Mimo jiné tento

dokument stanoví, že do roku 2008 bude 60 % nových residenčních developmentů postaveno na dříve využívaných územích (brownfields).

Jedním z dokumentů, který se zabývá městy, jejich zástavbou a klesající atraktivitou, je zpráva Towards an Urban Renaissance zpracovaná Urban Task Force pod vedením Richarda Rogera. Zpráva měla za úkol identifikovat příčiny odlivu obyvatelstva z měst a příčiny jejich úpadku. Zpráva následně deklarovala praktická doporučení k boji s tímto fenoménem. Svá doporučení a zjištění zpráva kategorizovala do několika okruhů (udržitelné města, funkční města, využití maxima městských předností, investování a udržení renesance). O 6 let později byl vydán dokument the Urban Renaissance six years on. Dokument monitoruje vývoj dané problematiky a upravuje cíle dle aktuálního vývoje.

Na tyto dokumenty navazuje dokument Planning Policy Statement: Housing, který po místních úřadech požaduje, aby identifikovaly rozvojové oblasti se zaměřením na „recyklaci“ pozemků.

Klíčovým nástrojem vedoucím k regeneraci měst je již zmíněný The Planning and Compulsory Purchase Act 2004, jak bylo ustanovující LDF dokumenty, pomocí kterých jsou uplatňovány dlouhodobé cíle regionálních prostorových strategií (zahrnující i oblasti se zaměřením na dříve uvedenou „recyklaci“ pozemků). Zákon dále upravuje podmínky stavebního povolení, posiluje pravomoci místních plánovacích úřadů a upravuje možnosti vyvlastnění pozemků.

Sustainable Communities Plan z roku 2003 je dlouhodobý plán pro dosažení udržitelných sídel a klade zvláštní důraz na regeneraci brownfields. K tomu, aby regenerace brownfields mohla jít správným směrem, English Partnerships zpracoval komplexní národní strategii brownfields s pomocí National Land Use Database. Dokument Towards a National Brownfield Strategy představuje komplexní studii vyhodnocující stav brownfields v Anglii a za největší problém regenerace brownfields považuje regionální tržní. Zmíněná strategie ve své části 4.3 nabízí několik druhů přístupů k regeneraci brownfields: snížení nabídky greenfields, zvýšení zájmu investorů na regeneraci brownfields, zvýšení realizovatelnosti rozvoje brownfields snížením nákladů na „abnormality“, omezit tvorbu „majetkově složitých“ brownfields donucením jejich vlastníků k zodpovědnému přístupu a zvýšit užívání „složitých“ brownfields pro nekomerční využití zapojením veřejných investic. Zjištění a doporučení se měly stát podkladem pro the National Brownfield Strategy. Vzhledem

k odporu developerů zatím nebyla implementována a o rok později vznikl jiný dokument National Brownfield Strategy – Recommendations to Government. Tento obsahuje tyto základní principy:

- přidělování pozemků pro budoucí využití, u kterého se použijí principy „asanace nebo opětovné užití v první řadě“ s tím že z tohoto budou vypuštěny lokality v nejvíce rizikovém záplavovém území.
- instituce by se měly zaměřit především na zajištění opětovného použití městských pozemků v obcích a městech, které disponují infrastrukturou a které jsou vhodné pro obnovu.
- vždy měl být brán ohled na dopad na životní prostředí.
- kde náklady na úplnou sanaci daného místa činí tuto sanaci neudržitelnou. V těchto případech by měla být věnována maximální pozornost ochraně životního prostředí v dané oblasti a měly by být provedeny proveditelné sanační práce (může jít např. o místa, kde dochází k selhání trhu nebo místa, kde opětovnému využití brownfields brání příliš velké náklady na výstavbu infrastruktury).

Dokument dále obsahuje devět doporučení v rámci čtyř hlavních okruhů. Jednotlivé okruhy se věnují brownfields, ochraně životního prostředí, posílení komunit, akreditacemi a dovednostmi odborníků v dané problematice.

V souladu s tímto dokumentem bylo vybráno v roce 2005 agenturou English Partnerships a ministerstvem the Office of Deputy Prime Minister 14 demonstračních projektů tak, aby reprezentovaly celou možnou škálu znovu využití brownfields. Následně byly zpracovány studie za účelem posouzení překážek zaměstnanosti, rozvoje bydlení nebo návratu pozemků k rekreačnímu nebo přírodnímu užití. Do této činnosti byly zahrnuty i místní komunity. (RACO, M., HENDERSON, S. *Sustainable urban planning and the brownfield development process in the United Kingdom: Lessons from the Thames Gateway. Local Environment. 2006, vol. 11, no. 5, s. 499-513*)

Další skupina dokumentů se vztahuje k možné kontaminaci území a nakládání s ní. V druhé polovině 70. let, kdy byl založen the Interdepartmental Committee on the Redevelopment of Contaminated Land (Meziresortní výbor pro sanaci kontaminovaného území). Výbor začal poskytovat technické rady místním úřadům a

začala se rozvíjet politika sanace kontaminovaných území (*DIXON, T., ADAMS, D. Housing Supply and Brownfield Regeneration in a post-Barker World: Is There Enough Brownfield Land in England and Scotland?. UrbanStudies, 2008, s 115 – 139*).

Základním zákonem, zabývajícím nakládáním s kontaminovanou půdou je the Environmental Protection Act 1990 a Environment Act 1995, který definuje, co je považováno za kontaminované území. Následně The Contaminated Land (England) Regulations 2006 se zabývá procesními detaily nakládání s kontaminovanou půdou. (*RACO, M., HENDERSON, S. Sustainable urban planning and the brownfield development process in the United Kingdom: Lessons from the Thames Gateway. Local Environment. 2006, vol. 11, no. 5, s. 499-513*)

6.8.2 Institucionální nástroje

Na národní úrovni zodpovídá za politiku brownfields vláda potažmo ministerstvo Communities and Local Government. Tyto instituce jsou zejména zodpovědné za legislativní podporu regenerace, přičemž konkrétněji se brownfields věnují organizace. Na národní úrovni se věnuje regeneraci území English Partnerships, následně Homes and Communities Agency, na regionální úrovni Regional Development Agencies, na regionální místní úrovni Urban Regeneration Companies, Urban Development Corporations a místní plánovací úřady. Další instituce doplňují systém regenerace brownfields pomocí specifického pole působnosti.

English Partnerships byl jako významný regenerační institut založený v roce 1993, který měl statut výsadního poradního orgánu náměstka premiéra pro otázky regenerace území. Ve spolupráci s Regional Development Agencies (na území Anglie a Walesu) připravovalo regenerační projekty a spolupracoval zejména s místními úřady, v jejichž obvodech byla největší koncentrace brownfields. Základní činností byla příprava pozemků brownfields pro jejich nový rozvoj. English Partnerships podporovalo činnost Urban Regeneration Companies, Urban Development Corporations a dalších institucí. Současně mělo také na starosti velké množství programů na podporu regenerace území (např. National Coalfields Programme, Land Restoration Trust, Housing Market Renewal apod.) a bylo také správcem National Land Use Database. V prosinci 2008 byly jeho pravomoci převedeny na Homes and Communities Agency. Homes and Communities Agency je národní organizace (působí však i místně, a to ve všech anglických regionech) pro

obnovu bydlení a regeneraci území a současně je poradním orgánem vlády v rámci problematiky brownfields. Na něj byly převedeny pravomoci a úkoly nejen z English Partnerships, ale také z the Housing Corporation (vládní agentura financující oblast bydlení), the Academy for Sustainable Communities a z klíčových programů na podporu bydlení a regeneraci, které dříve spravovalo ministerstvo Communities and Local Government. Mezi hlavní úkoly agentury patří vytvářet podmínky pro dostupné bydlení obyvatelstva a pomáhat místním úřadům a komunitám v realizaci jejich rozvojových plánů. Zaměstnanci agentury jsou odborníci z English Partnerships, z the Housing Corporation a z the Academy for Sustainable Communities. Pracovníci jsou děleni do rady, odvolací komise, managementu agentury a do poradních skupin, které se např. zabývají udržitelným rozvojem či financováním výstavby bydlení.

Agentura se proto snaží podporovat ve spolupráci s místními úřady a ostatními institucemi proces fyzické regenerace měst, městských částí a venkovských oblastí. Agentura dále podporuje místní orgány v rozvojových strategiích pro rozvoj a správu brownfields (tzv. Local brownfield strategy). Investiční rozpočet agentury je přibližně 5 miliard liber ročně.

Homes and Communities Agency disponuje pravomocí vyvlastňovat pozemky. Agentura má ze zákona právo provádět určité činnosti spojené s rozvojem území. Agentura také spolupracuje s vládou a místními úřady na rozvoji the Register of Surplus Public Sector Land a spravuje jej jménem ministerstva Communities and Local Government. Jménem vlády také spravuje National Land Use Database.

Regional Development Agencies (Regionální rozvojové agentury) byly založeny v roce 1999 na základě zákona the Regional Development Agencies Act 1998. Jejich cílem je zvyšování ekonomické prosperity regionů na základě principů udržitelného rozvoje, v rámci kterého úzce spolupracují se společnostmi, místními úřady, univerzitami a dalšími relevantními organizacemi.

Regionální rozvojové agentury musí na úrovni jednotlivých regionů spolupracovat na hospodářském rozvoji dané oblasti pomocí plánování, rozvoje bydlení a dopravy. Výstupem je integrovaná regionální strategie, která by měla zajistit dlouhodobý udržitelný ekonomický růst.

Činnost rozvojových agentur je financována šesti ministerstvy. Další finanční prostředky čerpají z Evropského fondu regionálního rozvoje (ERDF) a z the Rural Development Programme for England. Agentury se jednotlivě věnují poskytování poradenství v jednotlivých oblastech partnerských ministerstev.

Urban Regeneration Companies jsou městské regenerační společnosti. Tyto byly založeny na základě doporučení z the Urban Task Force Report a sjednocují partnery z veřejného a soukromého sektoru. První společnost byla založena v roce 1999 institucí English Partnerships ve spolupráci s městským úřadem v Liverpoolu a s the North West Development Agency (regionální rozvojová agentura regionu Severozápad). Společnosti spolupracují na místní úrovni s místními úřady, zaměstnavateli a dalšími organizacemi. Jejich cílem je koordinace investičních plánů z veřejného i soukromého sektoru a přilákat nové investice prostřednictvím účelné a nápadité podpory a regenerace daných oblastí.

Urban Development Corporation jsou městské rozvojové korporace. Tyto korporace jsou nevládní veřejné orgány. Jejich cílem je zpřístupnění pozemků a staveb pro jejich další efektivní využití, podpora rozvoje stávajícího i nového průmyslu a obchodu, vytvoření atraktivního prostředí, zajištění podmínek pro bydlení a sociální vyžití pro udržení obyvatelstva v dané lokalitě. K tomuto účelu mohou UDC nabývat, držet a spravovat pozemky a jiný majetek pro jeho rekultivaci (disponují právem na vyvlastnění pozemku), mohou provádět stavební práce, zajišťovat inženýrské sítě, vykonávat činnosti (např. obchodní) pro účely regenerace a další potřebné činnosti spojené s regenerací území. Finance na svůj provoz čerpají prostřednictvím ministerstva Communities and Local Government. Jejich činnost a podoba stále prochází vývojem.

Groundwork Trust je korporace nezávislých charitativních organizací, která je obecně zaměřená na kvalitu života obyvatel. Jejích 42 poboček funguje na místní, regionální a národní úrovni zejména v Anglii a Walesu. V oblasti regenerace brownfields spolupracuje Groundwork Trust s místními úřady a Regional Development Agencies. Místní orgány státní správy regenerují brownfields prostřednictvím hlavních veřejných programů a zdrojů. Úkolem GT je doplňovat tento systém a pomáhat komunitám a místním samosprávám v jejich úsilí. Organizace často slouží jako pomyslný most mezi veřejným a soukromým sektorem v rámci získávání zdrojů financování.

Místní plánovací úřady jsou důležitým prvkem, které mají na jedné straně povinnost při dlouhodobém plánování identifikovat rozvojové oblasti se zaměřením na „recyklaci“ pozemků a na druhé straně disponují nástroji jako jsou pravomoc vydávat územní rozhodnutí či stavební povolení, pravomoc vyvlastňovat pozemky pro podporu regenerace brownfields, rozhodovat o udělení povolení výstavby v rámci zelených pásů či zpracování a uplatňování strategií zaměřených na regeneraci brownfields.

V případě, že se jedná o brownfields s prvky kontaminace, jsou místní úřady odpovědné za identifikaci těchto lokalit a za podporu akcí zaměřených na zajištění jejich nápravy. U specifických území, je zodpovědným orgánem the Environment Agency. Tyto instituce jsou povinny zajistit vyčištění kontaminované půdy tak, že je vhodná pro použití a nepředstavuje žádné riziko pro lidské zdraví a životní prostředí. V případě, že vlastník neučiní sanaci území dobrovolně a z vlastní iniciativy, uloží mu tuto povinnost místní úřady nebo agentura formou sanačního oznámení. Nedodržení sanačního oznámení bez zjevného důvodu je považováno za trestný čin. Obecně platí zásada, že osoba, která svou činností znečistila dané území, je také zodpovědná za jeho nápravu. Tato zásada však neplatí vždy. Jedná se např. o situaci, kdy se majitel zodpovědný za znečištění dostal do konkurzu. Povinnost sanace je pak na straně současného majitele. V ojedinělých případech může také úřad převzít zodpovědnost za dekontaminaci území.

Do regenerace kontaminovaných území jsou zapojeny The Environment Agency (Agentura pro životní prostředí), což je státní úřad, který se zabývá ochranou a zlepšováním životního prostředí, a slouží jako konzultační orgán pro místní úřady v případech kontaminace půdy, CL:AIRE, což je nezávislá nezisková organizace, která má za úkol podporovat regeneraci kontaminovaných území a poskytuje bezplatné informační služby pro firmy zabývající se dekontaminací a podporuje projekty zaměřené na výzkum a technologie v rámci dekontaminace území, a CIRIA což je společnost která vydává zprávy hodnotící rizika, nápravné prostředky, metody finančního řízení rizik a kontaminace půdy či vody.

Dalšími institucemi zapojených do regenerace brownfields jsou organizace, které mají za úkol chránit a zlepšovat přírodní prostředí. Mezi tyto společnosti patří například Land Restoration Trust, Groundwork Trust, Forestry Commission a the Environment Agency. (RACO, M., HENDERSON, S. *Sustainable urban planning and*

the brownfield development process in the United Kingdom: Lessons from the Thames Gateway. Local Environment. 2006, vol. 11, no. 5, s. 499-513)

6.8.3 Klíčové programy regenerace brownfields

Homes and Communities Agency má na starosti programy, které se týkají regenerace území měst, obcí a venkovských oblastí. Většina z těchto programů zdůrazňuje potřebu výstavby nového bydlení a rozvoj daného území a nezmiňuje přímo regeneraci brownfields se kterou se ale samoskou počítá. Na podporu rozvoje bydlení jsou zaměřeny programy Housing Market Renewal a Millenium Communities Programme. Pro oblast kolem řeky Temže je to program Thames Gateway a na východ od Londýna je to program Growth.

Housing Market Renewal je program na obnovu trhu s bydlením a komunit v některých částech severní a střední Anglie, kde je poptávka po bydlení relativně slabá a kde došlo k významnému poklesu populace, úpadku dané oblasti, slabé nabídce služeb a ke zhoršení sociálních podmínek. Za program zodpovídá organizace Homes and Communities Agency. Program sám o sobě není striktně zaměřen pouze na bydlení, ale jeho cílem je oživení komunit a hospodářství ve zmíněných oblastech jako celku. Cílem je tedy zvýšit konkurenceschopnost měst pomocí kvalitní nabídky bydlení, které lidé hledají. Tohoto má být dosaženo podporou partnerství neziskových organizací, podporou jejich know how. Financování projektu je zajištěno vládou, která mezi lety 2002 – 2008 uvolnila z rozpočtu zhruba 1,2 miliardy liber, a také je možné financování ze soukromého sektoru.

Millenium Communities Programme vzniklo na základě požadavku vlády. Tento program vyvinulo English Partnerships. Projekt zahrnuje 7 regenerovaných území, které mají sloužit jako příklady regenerace. Každá z oblastí je specifická svými problémy a zaměřená na rozdílné cíle. Všechny však spojuje nový způsob plánování, navrhování a budování, které je zaměřeno na koncepci udržitelného rozvoje a regeneraci brownfields. V současné době řídí tento program Homes and Communities Agency. Do roku 2007 bylo investováno prostřednictvím English Partnerships 170 milionů liber a více než 1,5 miliardy liber ze soukromého sektoru. Bylo postaveno více než 9000 domů a více než 70 000 m² komerčních ploch. Dále bylo vytvořeno více než 1 100 pracovních pozic, zregenerováno více než 150 ha

brownfields, postaveno 7 nových škol a 5 zdravotních center (English Partnerships, 2007b).

Mezi další klíčové programy patří Land Stabilisation Programme, který se zabývá rekultivací ploch zasažených důlní činností. Na tento program ideově navazuje The National Coalfields Programme poskytuje finance bývalým dolům na jejich regeneraci po celé Anglii. Program se věnuje jak fyzické regeneraci, tak i sociální.

Politiku zelených pásů začala Anglie uplatňovat již v roce 1935, kdy byl vytvořen první zelený pás nacházející se kolem Londýna. Cílem zelených pásů je kontrola neomezeného rozrůstání velkých zastavěných oblastí, zabránění prorůstání velkých měst do venkovských oblastí, pomoc při ochraně krajiny, zachování zvláštního charakteru historických měst a pomáhání při obnově měst podporou znovu využívání opuštěných území a jiných městských ploch.

Současné omezování rozvoje v oblastech zelených pásů nutí developery vzít v úvahu pozemky nejen v městských částech, kde se předpokládá další rozvoj, ale také pozemky brownfields. Nicméně dostat se k pozemkům brownfields může být někdy pro developery obtížné vzhledem k složitým vlastnickým vztahům k danému objektu. Řešení tohoto problému může nabízet systém vyvlastnění, který umožňuje místním úřadům vyvlastnit pozemky či budovy. (RACO, M., HENDERSON, S. *Sustainable urban planning and the brownfield development process in the United Kingdom: Lessons from the Thames Gateway. Local Environment. 2006, vol. 11, no. 5, s. 499-513*)

6.8.4 Vyvlastnění v zájmu regenerace

Na základě zákona the Compulsory Purchase Act 2004 mají místní plánovací úřady v pravomoci vyvlastňovací řízení. Úřady mohou vyvlastnit pozemek pomocí Compulsory Purchase Order (CPO) (nařízení o vyvlastnění), pokud to podle jejich názoru usnadní rozvoj daného území nebo zlepší danou oblast. Podmínkou ovšem je, že důsledkem vyvlastnění bude přínos sociální, ekonomický či přínos pro životní prostředí.

Hlavním cílem tohoto nového zákona bylo zjednodušení celého procesu, aby bylo snazší prosazovat jednotlivá nařízení o vyvlastnění. Nová legislativa nyní pouze vyžaduje, aby místní úřad prokázal, že daný pozemek je vhodný a nezbytný pro jeho další účely, přičemž vyvlastnění musí splňovat již ekonomické a sociální přínosy

stejně tak jako přínosy pro životní prostředí. Účastníky řízení jsou stávající vlastníci pozemků, jejich současní uživatelé a osoby, jejichž pozemky přímo sousedí s lokalitou, která je předmětem vyvlastnění. Na straně druhé stojí jednak orgán nabývající práva k vyvlastněnému pozemku a orgán, který rozhoduje o vyvlastnění.

Kompenzace se posuzuje v den, kdy úřad přebírá nabytý pozemek či budovu. Náhrady za pozemky či budovy jsou posuzovány v jejich tržní hodnotě. Ostatní náklady a ztráty způsobené vyvlastněním jsou založeny na skutečných přiměřených nákladech nebo ztrátách vztahujících se k osobě, která musela danou nemovitost opustit (*THE LAW COMMISSION. Towards a Compulsory Purchase Code: (1) Compensation. [online]. London, 2002.[cit. 2010-06-05] Dostupné na WWW: http://www.lawcom.gov.uk/docs/cp165_overview.pdf*).

6.8.5 Finanční úlevy na podporu regenerace brownfields

Na základě Towards an Urban Renaissance report byla vytvořena řada daňových nástrojů podporujících regeneraci, jako byly a jsou Land Remediation Relief, Disadvantaged Areas Relief, Flats Conversion Scheme a Value Added Tax Relief. Disadvantaged Areas Relief byl zrušen v roce 2005. Flats Conversion Scheme a Value Added Tax Relief se věnují existujícím budovám. Mezi daňové nástroje můžeme zařadit také Business premises renovation allowances a Land remediation relief.

Business premises renovation allowances jsou odpočty na renovaci obchodních prostor v souvislosti s vrácením opuštěných nebo nevyužívaných prostor ve znevýhodněných oblastech zpět do provozu. Odpočty jsou poskytovány formou kapitálové úlevy a nabízí až 100 % daňovou úlevu na náklady rekonstrukce nebo konverze některých nevyužívaných obchodních prostor, které byly prázdné po dobu nejméně jednoho roku (*BARBER HARRISON & PLATT. Brownfield Tax Reliefs. [online]. 2009 [cit. 2010-05-20]. Dostupné z WWW:<http://www.bhp.co.uk/download/9579/TI-11-Brownfield-Tax-Reliefs-June-2009.pdf>*).

Znevýhodněné oblasti jsou definované a vyhledatelné podle volebních okrsků (v Anglii, Walesu a Severním Irsku) a podle PSČ (ve Skotsku) v databázi HM Revenue & Customs na <http://www.hmrc.gov.uk/so/dar/dar-search.htm>.

Land remediation relief neboli daňová úleva na sanaci pozemku je k dispozici v případě, že firma vynakládá výdaje na sanaci pozemku za účelem obchodní činnosti

nebo pronájmu. Nástroj umožňuje podnikům, aby požadovaly daňovou úlevu ve výši 150 % čistých nákladů z příjmu právnických osob za dekontaminaci území.

Další možnosti financování regenerace měst je uskutečňována pomocí vládních výdajů, ať už přímých, nebo přerozdělením pomocí Homes and Communities Agency a orgánů na regionální a místní úrovni. The Housing and Planning Delivery Grant se věnuje podpoře financování nové bytové zástavby v duchu vládních cílů obsažených v Planning Policy Statement. Housing. English Cities Fund byl založen na podporu regenerace měst v oblastech postižených deprivací a na podporu investic ze soukromého sektoru. Big Lottery Fund je orientován na široké spektrum projektů, avšak za určitých podmínek z něj lze získat finance na regeneraci brownfields.

English Cities Fund je určen pro investice do různorodých projektů v centrech a na okrajích obcí a měst, kde HDP/obyvatele nedosahuje průměru EU. Počáteční objem financí ve výši 100 milionů liber byl získán v rámci kapitálu všech partnerů (50 milionů liber) a dalších 50 milionů liber bylo získáno pomocí bankovního úvěru (Barclays bank) (English Partnerships, 2008e). Cílem fondu je ukázat investorům, že každý projekt může mít dobrou návratnost, a tím je povzbudit na participaci regenerace měst. Regenerace by měla být založena na vysoké kvalitě, různorodosti zástavby – komerční i bytové, která může poskytnout životaschopné, atraktivní a hodnotné příležitosti pro investory ve střednědobém až dlouhodobém horizontu, a samozřejmě také výhody pro danou komunitu a zlepšení životního prostředí. Z tohoto fondu je nyní podporováno 6 projektů – St. Paul's Square & Pall Mall, Liverpool; Chapel Street, Salford; Clayton Brook, Manchester; Merchant Gate, Wakefield; Millbay, Plymouth a Canning Town, Newham. Celková hodnota všech projektů je zatím 2 miliardy liber, bylo zde vybudováno 789 679 m² kancelářských a obytných budov poskytujících více než 4 000 nových bytů, přičemž bylo zregenerováno víc než 100 akrů půdy původně spadající do kategorie brownfields.

Big Lottery Fund byl založen v roce 2006 na základě zákona the National Lottery Act. Finance, kterými fond disponuje, pocházejí z National Lottery. Do fondu je věnováno 14 pencí z každého prodaného lístku. Peníze jsou určeny na veřejně prospěšné projekty, které zlepšují zdraví, vzdělání či životní prostředí. Fond je však obecně více zaměřen na finančně méně náročné projekty než je regenerace brownfields.

6.9 Příklad regenerace města Manchester

Manchester je třetím největším městem v Anglii a je chápáno jako hlavní město Severní Anglie. Město mělo v roce 2009 483.000 obyvatel. V jeho spádové oblasti pak žije přibližně 2,5 milionu obyvatel. Manchester je jedním z nejstarších industriálních měst světa a je někdy označováno za hlavní město průmyslové revoluce. Jeho rozvoj lze datovat do první poloviny 19. století, kdy se město stalo centrem textilního průmyslu. Většina nově vznikajících průmyslových areálů vznikala v prstenci měst (Blackburn, Burnely, Preston,...) okolo samotného Manchesteru, který se sám stál centrem obchodu. Tyto města byla propojena sítí kanálů, později železnicí. Sílící průmysl pak byl příčinou stavby Manchester Ship Canal v roce 1894, který tak snížil závislost města na přístavu v Liverpoolu. Průmysl se v městě velice rychle restrukturalizoval a již na přelomu devatenáctého a dvacátého století pracovalo v ocelářském a strojírenském průmyslu dvakrát více zaměstnanců než v tradičním textilním. Většina těchto zaměstnanců žila v koloniích rodinných domků v těsném okolí průmyslových závodů. Kvalita těchto kolonií nebyl vysoká.

Úpadek Manchesteru jako průmyslového centra začal již koncem roku 1914 se začátkem První světové války, kdy město bylo odříznuté od svých zámořských exportních trhů jako například Indie. Tyto trhy tvořily přibližně 50% poptávky. Nový růst následoval po ukončení války, kdy Manchesterer těžil z decimovaného průmyslu na kontinentu, zároveň ze své levné pracovní síly a relativní modernosti technologie. Na konci 30. let už, ale bylo město těžce zasaženo hospodářskou recesí. Produkce textilu klesla na jednu pětinu objemu roku 1913. Spolu s textilním průmyslem byla těžce zasažena i přidružená odvětví. V 60. letech z Manchesteru mizí poslední zbytky textilního průmyslu. Ostatní průmyslová odvětví jsou na postupném útlumu, který trvá přibližně do 80. let. Za těchto 20 let Manchester ztratil přibližně 150 000 pracovních míst . (A.Kidd)

Proces deindustrializace byl doprovázen radikální urbánní přestavbou. Město bylo čištěno od rozlehlých kolonií dělnických domků nízké kvality. Tyto programy vrcholily v poválečných letech kdy tradiční „vnitroměstské“ obyvatelstvo bylo přestěhováváno do nově budovaných čtvrtí v přilehlém okolí (například Hulme Crescents), nebo do jiných měst v rámci konurbace Velkého Manchesteru např. Wythenshaw. Zatímco obyvatelstvo Velkého Manchesteru bylo více méně na stejné úrovni , samotné město Manchester ztratilo více než 50% obyvatel. V prvopočátku byl tento proces

podporován moderními ideologiemi, které měly za cíl růst kvality života. V pozdějších dobách to byl proces nutný k vypořádání se s růstem kriminality a zajištění bezpečnosti.

Koncem 80. let se nachází Manchester v situaci naprostého propadu a útlumu. V této době začíná řada plánů a projektů, které pozvedly město na dnešní úroveň, kdy je chápáno znovu jako rostoucí centrum severu.

Mezi ty nejprínosnější projekty pro znovuoživení města patřil Grass-Roots Initiative, Centrum pro mládež a znovu objevení krásy industriálních čtvrtí. Koncem 70. a začátkem let 80. dochází k vyliďňování centra města, kdy v něm zůstává něco okolo jednoho tisíce obyvatel. Dostupnost volných prostor však začíná lákat mladé lidi, kteří zde vidí příležitost experimentovat s novými formami kultury. Prázdná skladiště a zavřené obchody byly kulisami prvních koncertů a růstu hudební scény. Již začátkem 90. let byl Manchester mezinárodně znám pod přezdívkou Madchester, která odkazovala na bohatou škálu nezávislých hudebních studií, nahrávacích společností a nespočetnému množství hudebních klubů v centru tohoto města. Bohatá hudební scéna lákala do města zejména mladé lidi a studenty, kteří dnes tvoří cca 80 000 obyvatel, jež se spolupodílejí na ekonomickém růstu Manchesteru. Tito lidé nejen vytvořili novou poptávku po kancelářských prostorách pro nově se rozvíjející „kreativní“ průmysl, ale také poptávku po novém typu bydlení určeném zejména pro singles. Architekti a developři si rychle uvědomili potenciál starých industriálních hal pro uspokojení právě takovéto poptávky. Díky tomu bylo možno regenerovat velký kus vnitřního města počínaje čtvrtí Castle Field a Northern Quarter až čtvrti Ancoats.

Pro znovuoživení města byla rovněž důležitá změna politické myšlení, kdy do roku 1987 Manchester patřil mezi hlavní levicové centra ve Velké Británii. Po porážce Labour Party dochází ke změně ve smýšlení o rozvoji města. Je zde patrný odklon od tradiční politiky budování sociálního bydlení k pro-obchodně orientovaným developmentům. Nová městská politika s tímto způsobem otevřela cestu k podpoře vlády Velké Británie. Podpora velkých developerských projektů a také podpora pořádání olympijských her zlepšila obraz města a dala vzniknout novému městskému managementu. Ten čím dál více začíná spolupracovat s privátním sektorem a společně pak dávají vzniknout projektům, které svým úspěchem znovu podporují obraz úspěšného města. Jsou to významné stavby jak v oblasti sportu,

veřejných staveb, infrastruktury, tak také v oblasti rezidenční. Mezi první stavby patří Greater Manchester exhibition centre a městská tramvajová rychlodráha, která pomáhá spojit různé části města na okraji s převážně rezidenční funkcí s vnitřním městem. Dalšími pak jsou Commonwealth Game Stadium, Imperial War Museum Lowry Centre. Všechny výše uvedené stavby jsou pečlivě plánovány a jsou součástí nového městského marketingu.

Posledních 15 let je Manchester příkladem úspěšné gentrifikace území a regenerace skrze převážně moderní marketingové nástroje - re-branding, self-promotion... Manchester má nejvíce rostoucí letiště v Evropě. Významný je i nárůst cen nových nemovitostí. Na druhou stranu stále zde zůstává část města, která je derivovaná. Část méně úspěšného obyvatelstva je pozvolna vytlačována nově vznikajícími developmenty, které míří na lépe příjmově postavené skupiny obyvatel. Toto s sebou přináší riziko polarizace společnosti a do budoucna toto ohrožuje trvale udržitelný rozvoj PPP investic.

6.9.1 The Manchester Unitary Development Plan

Tento strategický dokument byl přijat městem v roce 1995. Na jeho tvorbě se podílel velký počet nezávislých občanských sdružení, ale i jednotlivců, kterých se plán dotýká. Od té doby je pomocí něj regulován územní rozvoj města. Tento strategický dokument je rozdělen do několika sekcí, které popisují jeho interpretaci samosprávou města. Upravuje vztah města k investorům a jiným zájmovým organizacím. Dokument se zabývá zejména těmito kategoriemi: využití území, regulace a plánování bydlení a veřejná doprava. Dokument je průběžně aktualizovaný, aby nepozbyl platnosti v rychle se měnícím městě.

Na počátku existence dokumentu byl deklarován důraz na rozvoj vnitřního města a jeho funkcí - rozvoj bankovníctví, obchodních zón, turismu, volnočasových aktivit, veřejných staveb pro kulturu a sport.

Manchester Unitary Development Plan formuluje hlavní strategické body takto:

1. zlepšení města jako místa pro život
 - a) zlepšit trh s byty a zlepšit okolí bytových domů
 - b) podporovat kvalitní rezidenční čtvrti jako místo kde lidé by si přáli sdžovat
 - c) podporovat obraz čistého města

- d) zlepšit dopravní systém, lepe jej rozložit mezi individuální a hromadnou dopravu
- e) pozvednout vzezření hlavních páteřních komunikací (silnic, železnice, vodních cest) aby byly atraktivní a vytvářely kladný první dojem
- f) založit síť „zelených cest“ pro pěší a cyklisty, za tímto účelem využít parků, městské zeleně, okolí vodních cest
- g) Chránit a udržovat Viktoriánskou, Edwardiánskou, Georiánskou historickou architekturu
- h) podporovat bezpečí ve městě zejména pro ženy a děti
- i) vytvořit nové sportovní a volnočasové aktivity , které pozvednou obraz města a zvýší kvalitu života obyvatelstva
- j) dbát na bezbarierovost města
- k) podporovat zapojení lokálních komunit do přípravy developmentů
- l) zlepšit kvalitu prostředí vnitřního města pro pěší a podpořit jeho každodenní užívání

2. Revitalizovat lokální ekonomiku

- a) Pomoci existujícím podnikům přizpůsobit své fyzické požadavky , které vyvolaly ekonomických a technologickým změny v poslední době
- b) Maximalizovat příležitosti pro vytváření pracovních míst v souladu s potřebou chránit životní prostředí
- c) Využít městského majetku k dosažení rozvojových partnerství se soukromým sektorem
- d) Využít ekonomického potenciálu letiště ku prospěchu obyvatel Manchester
- e) Budovat a posilovat roli ekonomického a kulturního regionálního centra
- f) Podporovat rozvoj města skrze kulturu mládeže, se zaměřením na městské vysokoškolské instituce
- g) Podporovat regeneraci a transformaci historických průmyslových a skladových areálů
- h) Vyjít vstříc měnícím se požadavkům moderního maloobchodu
- i) Podporovat lokální městská centra

6.9.2 Nastavení role samosprávy v územně plánovacím procesu

6.9.2.1 Role územně plánovací

Tato role má dva aspekty. Ten první se zaměřuje na řízení a dohled nad developmentem, tak aby byl v souladu s politikou města. Ten druhý pak dohlíží nad dodržováním trvale udržitelných hodnot a dbá na ochranu životního prostředí.

V řízení a dohledu nad developmentem ve městě se plán opírá mimo jiné o plán funkčního využití, který ze své podstaty je široce formulován a nesnaží se předem definovat všemožné budoucí využití. Definice by se dala ve srovnání s územními plány platnými v ČR považovat za volnější. K zpřesnění pak dochází vždy v konkrétním případě. Městský úřad se pak řídí detailněji zpracovanými studiemi a politikami po dané území, či zpracovává nové, pokud je to nutné. Manchester Unitary Development Plan tak funguje jako základní rámec pro vypracování plánu menších celků. Přehled těchto detailnějších plánu je zachycen v roční přehledové zprávě, která je schvalována lokální samosprávou.

K řízení rozvoje města Manchester využívá kromě regulace funkce také své majetkové podstaty. Z titulu vlastníka pozemků a městského majetku se stává partnerem v plánovacím procesu a aktivně vyjednává podmínky projektů. V těchto jednáních pak bere na zřetel zejména prospěch lokální komunity, kterou zastupuje. Jeho cílem je vždy vyjednat takové podmínky, které budou ku prospěchu stávajících obyvatel a ekonomiky.

Dohled na trvale udržitelným rozvojem pak spočívá v posuzování nově chystaných záměru, ale také v aktivní práci s územím. Toto pak spočívá zejména v registraci degradovaných lokalit nebo lokalit, u kterých se degradace dá očekávat. Degradace může být zapříčiněna ekologickým postižením, ale také to může být postižení socioekonomickými vlivy. Tyto lokality je pak třeba zahrnout v rámci práce s územím do nabídky lokalit pro regeneraci. Další součástí této role je příprava strategií vedoucích k aktivní zlepšení životního prostředí.

6.9.2.2 Role městské samosprávy v bytové politice.

Město Manchester je aktivním hráčem v bytové politice. Město spravuje a pronajímá velkou část bytového fondu. Rovněž je investorem řady rezidenčních developmentů. Město také podporuje skrze dotační tituly i soukromé projekty s cílem zlepšit kvalitu bydlení. Bytová politika je jedním z klíčových nástrojů regenerace města. Velká část

finančních zdrojů pro rozvoj bydlení pochází z finančního fondu Housing Investment Programme. Každý rok sestaví radnice požadavek pro tuto oblast, kde jasně specifikuje jaké částky a na co by měly být v příštím roce čerpány. Na základě tohoto rozpočtu sestaví oddělení Prostředí rozpočet. Finance na podporu bydlení se čerpají i z jiných městských dotačních titulů jako je Estate Action, Designed Control Experiment, Renewal Area scheme.

Manchester Unitary Development Plan je i v bytové politice základní harmonizační osnovou pro řízení této politiky. Politika skrze jasně dané hodnotící kritéria řeší, jaký typ bydlení bude kde podporován, které lokality mají být prioritně regenerovány či asanovány.

Velmi důležitou rolí městské samosprávy je role majitele pozemků a městského majetku. Pozemky ve kterých je město nějakým způsobem zainteresováno představují více než 55% veškeré rozlohy Manchesteru. Z tohoto titulu si je město vědomo své výhodné pozice, která mu umožňuje lépe prosazovat Manchester Unitary Development Plan. Město se stává partnerem soukromého sektoru často právě z titulu vlastnictví půdy a následně jako kooinvestor má daleko lepší pozici v prosazování svých zájmů.

Spolu se soukromým sektorem často zakládá specializované agentury za účelem rozvoje specifických čtvrtí. Takovým to příkladem mohou být Central Manchester Development Corporation, která má za cíl regeneraci vnitřního města, Hulme Regeneration Ltd, která má za úkol regeneraci deprivované čtvrti Hulme, a další.

6.10 Podpory regenerace území ve Velké Británii a jejich možné použití v rámci ČR

Potřeba řešení regenerace území v České republice je čím dál vyšší v posttransformačním období. Navíc je od roku 2008 patrné, že nelze řešit území pouze pro růstově orientovanými plány rozvoje. Restrukturalizace ekonomiky a s ní spojený přechod na tržní ekonomiku, byl spojen s mnoha socio-ekonomickými změnami a došlo také k značnému útlumu průmyslové výroby a přesunu pracovní síly z výrobní sféry do oblasti služeb. Uvolnění trhu s nemovitostmi, privatizace, změna v chápání trhu a útlum velkých průmyslových podniků přispěly ke vzniku brownfields. Ve městech se rovněž objevila celá řada deprivovaných území, jejíž

příčinou bylo neefektivní plánování v dobách před rokem 1989, divoká privatizace z počátku devadesátých let, nedořešené restituce a nejasnost v rozvojových strategiích měst v tomto období. Rozmach tržní ekonomiky v porevolučních letech nesl s sebou ruku v ruce výstavbu nákupních center, satelitních měst a to převážně na zelené louce. Tato suburbanizace z řady měst odčerpala důležitý rozvojový potenciál a na druhou stranu zbytečně zatížila volnou krajinu další výstavbou. Způsob, jakým se dá tento efekt usměrnit či zpomalit, je vrátit se zpět k problematice brownfields, regeneraci území a hledat podpůrné argumenty které by pomohli v efektivním územním plánování.

Spojené království Velké Británie a Severního Irska se potýká s touto problematikou řadu let. Fenomén brownfields řešení brownfields již od poloviny 70. let 20. století, kdy dědictví průmyslové revoluce zde zanechalo opuštěné těžební oblasti, nevyužívané budovy továren (zejména v Londýně, Manchesteru a Liverpoolu), nevyhovující doky v přístavních oblastech a velké množství opuštěných domů, které snižují hodnotu daného území.

Čím je pro Českou republiku přístup Velké Británie tak inspirativní je to, že regenerace území je ve Spojeném království, již zavedeným systémem, ze kterého je možné čerpat informace a inspiraci. V poslední době je i třeba vyzvednout systematickou práci na zakomponování do prostorového plánování nástrojů pro trvalou udržitelnost. Tato je reprezentována systémem hodnocení výstavby BREEAM, kterému se věnuje samotná kapitola této práce.

Prvním dobrým příkladem z Anglie je ustálené názvosloví a terminologie, která je v tomto oboru využívána. Na její bázi je pak dobře zmapovaný současný stav, který byl předmětem studie zpracované English Partnership. Tato studie vytipovala deprivovaná území, kategorizovala a zároveň se i zaměřila na možné způsoby jejich nápravy. Na základě této studie pak vznikl dokument, který vládě definoval zhruba šest principů jak s takovým to územím naložit. Podobnou studii zpracoval v ČR CzechInvest. Slabinou této studie je její menší konkrétnost oproti té britské a chybějící formulce návazných konkrétních kroků. Co se týče samotné registrace brownfields a území vyžadujících regeneraci, za tyto je ve Velké Británii odpovědná National Land Use Database, která funguje od roku 1998 a obsahuje vysokou míru podrobnosti obsažených dat registrovaných brownfields a dříve již využívaných území. Údaje do ní nejsou vkládány na základě povinnosti a díky tomu má vysokou

vypovídací schopnost. Naproti tomu česká databáze pokrývá pouze vybraný okruh ploch brownfields a její aktualizace je na základě dobrovolnosti. Evidence brownfields by měla být nástrojem, který je pravidelně aktualizován a jehož pomocí lze zpracovávat komplexní analýzu situace, zpracovat strategie a následně je i monitorovat.

Pro regeneraci území je důležitá i regulace výstavby na zelené louce. V tomto ohledu pak může být příkladem strategie Planning for the Communities of the Future která se zavazuje k dosažení cílů výstavby 60% nových bytů na již dříve využívaném území. Bez tlaku na zahušťování měst nemůže být snaha o regeneraci území úspěšná.

Další překážkou fungování efektivního systému podpory regenerace území v České republice je nedostatečné institucionální podpora, zejména pak na vládní úrovni. V ČR zatím neexistuje úřad, který by byl za regeneraci území celkově a jediné zodpovědný. Odpovědnost a spolu s tím i související programy podpory jsou roztržštěné mezi několik ministerstev a následně mnoho dalších aktérů, která tato ministerstva zřizují, či je zaštiťují. Naproti tomu anglický institucionální model vystupuje jako jednotný a provázaný celek. Naproti tomu v Británii je tímto úřadem Homes and Communities Agency. Ta se zabývá rozvojem území v obecné a rovině, ale také a koordinuje koncepce a politiky rozvoje, sdružuje odborníky v danou problematice. Navíc je i schopna zajistit financování akčních plánů na podporu regenerace. Pro orgány na místní úrovni koordinuje klíčové programy podpory, dále je pro ně poradním orgánem. V neposlední řadě zajišťuje poradenství i pro soukromý sektor. Homes and Communities Agency je také knihovnu dobrých příkladů regenerace z praxe. Poměrně důležitou pravomocí, kterou tato agentura disponuje je právo vyvlastění nemovitostí.

Pro Českou republiku by takto jednotící instituce pomohla lépe rozvíjet celý systém, koordinovat ho a plnit funkci poradního orgánu vládě (a dalším institucím a organizacím) v otázkách regenerace území. Přínosem by mohlo být také sbírání a uchování příkladů dobré praxe. Samostatnou otázkou je vyvlastňování ve veřejném zájmu. V České republice se jedná o velice citlivou otázku s ohledem na nedávnou politickou minulost. Bohužel, ale velká část území, které by regeneraci potřebovali, se potýkají s majetkoprávními problémy.

Samostatnou otázkou je finanční podpora regenerace území. Ta vzhledem k hospodářské síle ČR nemůže být dost dobře s Anglií srovnávána. Právě proto by Česká republika měla věnovat více pozornosti nefinančním způsobům podpory regenerace území. Česká republika v současné době využívá finančních mechanismů Evropské unie a vládních programů (jde např. o Program na podporu Podnikatelských nemovitostí a infrastruktury), přičemž prostředky využívané z EU nejsou marginální. Anglie si, vzhledem k již omezenému přístupu k financím z EU, vytvořila rozsáhlý systém programů a grantů na podporu regenerace území.

Na regionální úrovni se v České republice vyskytují Regionální rozvojové agentury, které jsou do jisté míry podobné s Regional Development Agencies v Anglii. Jedná se o síť rozvojových agentur a současně také síť jednotek regenerace brownfieldů přidružených či nepřidružených ke krajským úřadům. Každá z těchto agentur ale funguje lehce odlišně a také jinak je v ní zachycena podpora regenerace Brownfield. To může veřejnost mást, a proto se zdá Anglický přístup, v němž je v každém regionu zastoupena pouze jedna tatáž jednotka zabývající se podporou rozvoje regionu a zároveň regenerací brownfields, efektivnější.

Regional Development Agencies také prosazují princip PPP (Private Public Partnership), který je dobře uplatňován pomocí dalších jednotek (např. o Urban Regeneration Companies, Urban Development Corporations nebo Groundwork Trust) zabývajících se regenerací brownfields, a to na místní úrovni.

Regional Development Agency se vždy v rámci projektu snaží navázat spolupráci s velkým množstvím soukromých subjektů, s příslušným místním úřadem a odborníkem na danou oblast. Naopak v rámci ČR jsou zatím projekty PPP spíše vzácné. Chybí zde jejich konkrétní podpora a hlavně chybí knowhow na úrovni konkrétních aktérů regenerace území. Právě přístup k vědomostní databázi a příkladům dobré praxe je tím největším rozdílem na obecní úrovni mezi ČR a Velkou Británií. Co se týče legislativních nástrojů samotného prostorového plánování, zde není velký rozdíl. Nástroje jsou si velmi podobné. Větší rozdíl panuje akorát u vyvlastnění ve veřejném zájmu, kde britské obce mají větší možnosti. Problémem neefektivnosti regenerace území v České republice je i počet velmi malých obcí pod 2000 obyvatel. Ty nemají potřebné personální zázemí, aby mohly ovládat takto složité nástroje. Personální otázka úřadu, které mají na starost prostorové plánování

v České republice, a systém vzdělávání v těchto otázkách bohužel je také příčinou zaostávání v regeneraci území za Velkou Británií zaostává.

7 Podpora regenerace postindustriálního území ve vztahu k udržitelnému rozvoji

Trvale udržitelný rozvoj se stal v poslední době novým fenoménem, který se často vyskytuje ve všech možných souvislostech s lidskou činností. Není tomu jinak ani v oblasti stavebnictví, developmentu a v prostorovém plánování. V oblasti urbanismu je tento termín spojován často s dokumentem Agenda 21, který je obsažen snad v každém strategickém plánu.

Již řadu let je požadavek na trvale užitečný rozvoj součástí všech klíčových strategických dokumentů. Zohledňování vlivu stavební činnosti na životní prostředí není žádnou novinkou a u nás se u větších investičních záměrů uplatňuje už delší dobu ve formě povinného posuzování vlivu na životní prostředí EIA. Bohužel tento proces nelze chápat jako podporu regenerace území. Jeho princip spočívá v posouzení zda-li stavba nemá závažný negativní dopad na své okolí. Není to nástroj, který by se zabýval výhodností konkrétního developmentu pro společnost a mohl tak kvantifikovat jeho přínos.

Naopak kvantifikovatelné posuzování městských oblastí by umožnilo jejich srovnávání na úrovni jednotlivých měst, či jednotlivých oblastí. To by výrazně ovlivnilo následné rozhodovací procesy. Pro orgány veřejné správy, urbanisty a projektanty by využití těchto nástrojů v rámci rozhodovacího procesu otevřelo nové cesty k usměrnění prostorového plánování.

Aby nástroj mohl takto sloužit a popřípadě mohl fungovat i jako argument pro regeneraci území musí umět hodnotit výhodnost záměru v rámci několika kategorií, ty kvantifikovat a přiřadit daným kritériím určitou váhu. Získaný výsledek je pak možno konkrétně porovnat. Následně na získaných modelech je i možnost vybudovat systém hodnocení a povolování, který může být součástí prostorového plánování. Pro urbanismus a prostorové plánování může být určitým vzorem

stavebnictví, které se dnes běžně zabývá posuzováním udržitelnosti rozvoje u jednotlivých staveb.

V posledních několika desetiletích vznikla v oblasti stavebnictví řada nástrojů k posuzování vlivů staveb na životní prostředí za účelem usnadnění rozhodování a zdokonalení ekologického provozu budov a stavebního fondu. Škála těchto nástrojů je pestrá – patří sem nástroje na bázi analýzy životního cyklu, klasifikační systémy, technické směrnice, hodnotící rámce, kontrolní seznamy i certifikáty. Nejúspěšnější jsou nástroje pro vštěpování ekologického povědomí. Tyto nástroje mají zejména podobu certifikačních hodnotících nástrojů. (Cole R.J. *Building Environmental Assessment Methods; redefining intensions and roles. Build Res Inf* 2005;33:455–67)

Budovy lze skrze ně posuzovat jako stavby se zaměřením na jejich konstrukční prvky, nebo jako obydli se zaměřením na jejich využití. Budovy ohleduplné k životnímu prostředí se stávají trendem. Roste počet investorů, kteří se zajímají o tuto stránku projektů i díky tomu že míra „ohleduplnosti k životnímu prostředí“ je významným marketingovým faktorem. Dosažená certifikace developerům přináší měřitelnou publicitu (Riviera A. *International applications of building certification methods: a comparison of BREEAM and LEED. PLEA2009, 26th Conference on Passive and Low Energy Architecture. 22nd–24th Jun; 2009. Quebec City, Canada. Available: <http://www.plea2009.arc.ulaval.ca / Papers/ 3.IMPLEMENTATION/ 3.2%20 Integration % 20and% 20certification% 20tools/ ORAL/ 3-2-01- PLEA2009Quebec.pdf>*). Navíc společenská diskuse v současné době podporuje měření trvale udržitelného rozvoje na základě indikátorů nebo hodnotících kritérií. Posuzování umožňuje srovnávání jednotlivých měst a městských oblastí a významně podporuje rozhodování (Tanguay GA, Rajaonson J, Lefebvre JF, Lanoie P. *Measuring the sustainability of cities: an analysis of the use of local indicators. Ecol Indic* 2010;10:407–18.). Mezi orgány veřejné správy a zejména mezi globálními investory a developery roste zájem o systémy certifikace.

To samé může platit i pro certifikaci městského prostředí. V současné době je využívání uvedených nástrojů nejpřínosnější pro orgány veřejné správy, urbanisty, projektanty a developery, pro které může být oporou při rozhodování.

Klíčovým momentem v tomto procesu se stane, stejně jako ve stavebnictví při hodnocení budov, zavedení oficiálních a uznávaných certifikačních systému. Tyto

certifikace pak budou stejně jako v případě budov, pomalu penetrovat do legislativního rámce.

7.1 Certifikace budov

V západní Evropě a USA se již delší dobu uplatňují uznávané certifikační systémy budov, které se nyní aplikují i u nás. Nejznámější z nich pocházejí ze Spojených států (LEED), Velké Británie (BREEAM) či Německa (DGNB). U nás byl vyvinut propracovaný systém certifikace SBToolCZ. Jeho výhodou je, že byl vyvinut pouze pro ČR a nemusí se na rozdíl od zahraničních nástrojů přizpůsobovat naší legislativě a normám. Přestože se jednotlivé certifikační nástroje liší, v podstatě usilují všechny o totéž – o co nejkomplexnější hodnocení budov. Berou na zřetel nejen kritéria týkající se úspor energie, ale i další environmentální, sociální nebo hygienická hlediska.

Tabulka 2 - Typy nástrojů pro hodnocení kritérií výstavby budov vzhledem k trvale udržitelnému rozvoji (dle Ing. Martin Vonka, Ph.D. Vonka, Hodnocení udržitelnosti staveb)

| země | nástroj | stručná charakteristika |
|-----------------------------|--------------|--|
| USA | LEED | bodovací systém založený na ohodnocení souboru kritérií z oblasti udržitelné výstavby, budova je certifikována jako „stříbrná“, „zlatá“, nebo „platinová“ |
| Velká Británie | BREEAM | bodovací systém založený na ohodnocení souboru kritérií z oblasti udržitelné výstavby, podle výsledného naváhování je budova zařazena do jedné ze čtyř kategorií (1- 4 slunečnice) |
| SRN | EPIQR | hodnotící nástroj pro existující budovy a jejich obnovu či rekonstrukce |
| Finsko | PromisE | multikriteriální model zahrnující 4 základní oblasti – lidské zdraví, přírodní zdroje, ekologické důsledky, rizikový environmentální management |
| Kanada | SBTool | metodika založená na hodnocení souboru kritérií podle nastavených limitních hodnot (benchmarků), výsledné hodnocení v rozmezí -1 až 5 (-1- nepřijatelné řešení, 0- běžné provedení, 5- nejlepší dostupné řešení) |
| Kanada, USA, Velká Británie | Green Globes | „zjednodušená“ metodika BREEAMu, hodnocení se provádí formou jednoduchého dotazníku vyplňovaného online přes internet |
| Austrálie | NABERS | multikriteriální model pro hodnocení novostaveb i stávajících budov |
| Polsko | E-Audyt | metoda založená na výsledcích různých analýz provedených např. GBToolem, resp. SBToolem |
| Norsko | EcoProfile | hodnocení kritérií ze tří základních skupin (vnější prostředí, interní mikroklima, zdroje) |
| Francie | ESCALE | hodnocení sady kritérií, hodnocení vztaženo k hodnotám „běžná praxe“, „lepší praxe“ a „horší praxe“ |

7.1.1 LEED

K světově nejrozšířenějším certifikátům patří americký systém LEED založený na ohodnocení souboru kritérií z oblasti udržitelné výstavby. Systém LEED zohledňuje šest klíčových oblastí životního prostředí a zdraví – umístění budovy, hospodaření s vodou, spotřebu energií, použité materiály a jejich zdroje, vnitřní kvalitu životního prostředí a inovativnost a udržitelnost návrhu budovy.

- lokalita a umístění budovy
- hospodárnost v nakládání s vodou
- spotřeby energií a vliv na atmosféru
- použité materiály a zdroje
- řízení kvality (pohody) prostředí
- inovativnost a udržitelnost návrhu budovy

Certifikát LEED jednotlivá kritéria boduje v jednotném systému (maximum 69 bodů) a budova může obdržet jednu ze čtyř úrovní – od nejnižší, kdy se konstatuje, že budova prošla procesem hodnocení, přes stříbrný (33–38), zlatý (39–51) a platinový (52–69) certifikát. Nejvíce bodů lze přitom získat za snížení spotřeby energie a využití obnovitelných zdrojů energie (17 bodů), kromě toho má v hodnocení velkou váhu kvalita vnitřního prostředí, kam patří úroveň řízení výměny vzduchu, tepelná pohoda apod. (15 bodů). Menší váhu v celkovém hodnocení pak mají kategorie hospodaření s vodou nebo inovativnost a udržitelnost návrhu, kde lze získat po pěti bodech. Přestože má certifikát LEED i v českém prostředí vysokou prestiž, může znamenat pro developery i komplikace. Stejně jako u jiných mezinárodních

Co se týká podpory regenerace území ta je zahrnuta pod kapitolou Kritérium udržitelnosti místa. Tato celá kategorie má hodnotící váhu 20% v celkovém skóre a však váha spojená přímo s apelem na regeneraci území je menší než 5%.

7.1.2 BREEAM

K prestižním metodikám certifikace zelených budov patří v Evropě respektovaná britská BREEAM, která zahrnuje hodnocení spotřeby zdrojů, toků materiálů a energie, environmentálního zatížení, vliv na faunu a flóru a lidské životní podmínky. V systému BREEAM budovy získávají certifikát podobně jako v případě LEED ve čtyřstupňové škále – klasifikují se ve stupnici „hodnocena“, „dobrá“, „velmi dobrá“ a

„výborná“, a podle toho získávají symbol vyjádřený počtem slunečnic. Prioritou hodnocení je oblast spotřeby energie a s tím související ochrana ovzduší.

- energie (emise CO₂, konstrukce, „zelené“ přístroje...)
- doprava (veřejná doprava, úschova kol, občanská vybavenost...)
- znečištění (emise HCFC, emise NO_x, redukce odtoku povrchových vod...)
- materiály (využití dřeva, recyklace, vliv materiálů na životní prostředí...)
- voda (voda pro vnitřní a pro venkovní využití)
- využití půdy a ekologie (ekologická hodnota místa, ochrana ekologicky cenných prvků, ekologická stopa výstavby...)
- zdraví a pohoda prostředí (denní osvětlení, zvuková izolace...)

Také v případě metody BREEAM její globální aplikace naráží na odlišnost místních podmínek. V lokalitách, kde BREEAM není úplně optimální, se proto používá tzv. Bespoke EcoHomes – metodika přizpůsobená konkrétní hodnocené budově, která jde více do hloubky. Prvním držitelem certifikátu BREEAM u nás je kancelářský projekt Futurama Business Park v pražském Karlíně, který jej získal letos.

Váha kritérií spojená s místem je v tomto systému celkem 18% včetně dopravy. Váha spojená s přímou podporou regenerace území je pak méně než 3%.

Z pohledu podpůrných argumentů pro regeneraci území všechny tyto programy hodnotící ekologičnost samotných staveb mají malou váhu. Podpora regenerace území je u nich malá až zanedbatelná a spíše se jedná o postraní efekt. Co, ale již může mít z pohledu podpory regenerací území rozhodný vliv, jsou nástroje, které jsou v rámci daných certifikačních programů vyvíjeny pro hodnocení nástrojů a posuzování městských společenství prostřednictvím analýzy současného stavu.

7.2 Certifikace městských prostředí

Certifikace městský prostředí je dnes víceméně vyvíjena v rámci tří mezinárodně dobře známých nástrojů posuzování: BREEAM Communities, CASBEE pro městskou výstavbu a LEED pro výstavbu čtvrtí. Program CASBEE pro městskou výstavbu byl vůbec prvním nástrojem pro hodnocení měst.

7.2.1 BREEAM Communities

BREEAM (Metoda posuzování vlivů na životní prostředí vyvinutá Ústavem pro výzkum budov) byl první komerčně dostupný nástroj posuzování vlivů budov na životní prostředí, vyvinutý ve Spojeném království v roce 1990 (Grace, 2000). BREEAM Communities vychází ze zavedené metodiky BREEAM. BREEAM Communities se zaměřuje na snižování celkového dopadu projektů výstavby v rámci zastavěného prostředí. Dává projektům možnost prokázat jejich ekologickou, společenskou a ekonomickou přínosnost pro místní společenství ve fázích plánování projektu výstavby (BREEAM Communities. SD5065B Technical Manual. BREEAM Communities Assessor Manual Development Planning Application Stage. BRE Global Ltd; 2009). Každá kategorie sestává z jiného množství kritérií. Kritérií je celkem 51, z nichž 23 je povinných. Podle splnění se uděluje body od 1 do 3. Tyto body v celkovém součtu dají jedno celkové bodové ohodnocení.

BREEAM Communities lze použít na projekty po celém světě díky uplatnění odpovídajících metodik hodnocení. Jedná se o nejuniverzálnější certifikačních nástrojů městských společenství. BREEAM podporuje doplňkovou výstavbu a zaplňování proluk. Taktéž podporuje rekonstrukce a regenerace dříve zastavěných pozemků a znovuvyužívání starých průmyslových areálů. Velkou pozornost klade na systém veřejné dopravy a jejich funkčnost. Tento systém lze použít k posuzování malých i velkých oblastí s velkým či malým množstvím budov. Povinné je posouzení alespoň jedné budovy v certifikované oblasti pomocí dalších nástrojů z rodiny BREEAM.

BREEAM hodnotí celkem 51 kritérií. Všechna kritéria oceňuje jedním až třemi body a všechny přidělené body jsou si rovny. Kriteria jsou rozdělena do 8 kapitol.

První kapitolou je Klima a energie. Tato kapitola se soustředí na snižování vlivu projektu na změnu klimatu. Druhá kapitola se jmenuje společenství. Tato podporuje živé obce a povzbuzuje je k propojování se svým okolím. Třetí kapitola Tvorba místa poskytuje rámec pro návrh a rozvržení místního území. Další kapitola Ekologie a biodiverzita si klade za cíl chránit ekologickou hodnotu území. Pátá kapitola Doprava se zaměřuje na udržitelné dopravní možnosti a podporuje zejména pěší a cyklistickou dopravu. Šestá kapitola Zdroje klade důraz na udržitelné a účelné využívání zdrojů. Sedmá kapitola Podnikání si klade za cíl vytvářet příležitosti pro místní podnikatele a tvorbu pracovních míst v regionu. Poslední kapitola Budovy se

zaměřuje na celkovou udržitelnost a úspornost budov. (BREEAM, 2009) Aby projekt získal BREEAM ohodnocení musí splnit minimálně 25% kritérií. Za vynikající je projekt považován uspěje-li ve více jak 85% a zároveň splní mandatorně požadované podmínky.

7.2.2 LEED pro výstavbu čtvrtí

LEED pro výstavbu čtvrtí (LEED ND) spojuje zásady chytrého růstu, urbanismu a zeleného stavitelství do systému hodnocení projektů výstavby čtvrtí. Důraz klade na využití ploch a ekologickou šetrnost v USA. Systém hodnocení pro celostátní využití vypracovala Rada USA pro zelené stavitelství (USGBC).

Pilotní projekt byl spuštěn v roce 2007 a vlastní systém hodnocení o několik let později, v roce 2010 (LEED, 2010). V LEED ND se klade důraz na výběr místa a prvky návrhu a výstavby, jež v rámci čtvrti propojují budovy a infrastruktury. Významné je nacházení souvislostí mezi čtvrtí a její krajinu a též jejím místním a regionálním kontextem (LEED, 2009).

LEED pro výstavbu čtvrtí je výrazně zaměřený na severoamerický trh. Podporuje doplňkovou výstavbu a zaplňování proluk. Též podporuje rekonstrukce na stávajících pozemcích a využívání starých průmyslových areálů. Zdůrazňuje systémy veřejné dopravy a jejich funkčnost. Lze použít k posuzování malých i velkých oblastí s množstvím budov. Velikost certifikované oblasti neomezená, ale je rozumné do projektu zahrnout alespoň 2 budovy. Je-li oblast velmi rozsáhlá (přes 130 hektarů), doporučuje se rozdělit na menší části. Hodnocení kritérií je rozděleno do jednotlivých kategorií. V každé hlavní kategorii jsou povinné podmínky a udělené body. Hodnotících kritérií je celkem 53. Jsou oceňovány odlišně — některé dostanou 10 bodů, některé jen 1 bod. Celkový počet bodů v hlavních kategoriích je 100 a za doplňkové kategorie lze získat další 10 bodů.

Kategorie Chytrá lokalizace a vazby upřednostňuje zástavbu ve městech a předměstských oblastech. Výstavba skrze revitalizaci a služby jsou významné prvky, které mohou dopomoci k získání potřebných bodů. V rámci této kategorie je posuzována také ochrana přírodního území, živočišné populace a vodních ploch. V kategorii chytré lokalizace a vazby je možné dosáhnout maximálně 27 bodů.

Kategorie struktura zástavby a vzhled zástavby klade důraz na veřejnou dopravu a snižování závislosti na automobilu. Cílem je dosáhnout pestrých čtvrtí a zvýšení společenské interakce. V této kategorii je možné získat maximum 44 bodů.

Další kategorie Zelená infrastruktura a stavebnictví se věnuje snižování vlivů výstavby, údržby budov a infrastruktury na životní prostředí. Klade důraz zejména na úspory energií a vody. V kategorii Zelená infrastruktura a stavebnictví je možné získat maximum 29 bodů. Povinné je posouzení alespoň jedné budovy v certifikované oblasti pomocí dalších nástrojů z rodiny LEED.

Doplňkové kategorie pak jsou Inovace a proces návrhu Upřednostnění regionalisty a je zde možno získat 10 bodů. Celkově je tedy možné získat maximálně 110 bodů napříč všemi kategoriemi. Aby byl projekt certifikován je nutné dosáhnout alespoň 40% bodů. (*LEED 2009 for Neighborhood Development. The U.S Green Building Council, Inc; 2009. LEED. Homepage of LEED. WWW <http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?Online> 11/2011.*)

7.2.3 CASBEE pro městskou výstavbu

CASBEE (Komplexní systém posuzování ekologické účinnosti budov) je společným výzkumným a vývojovým projektem japonské vlády, průmyslu a akademické obce. Tento systém je nastaven dle východoasijského chápání trvale udržitelnosti měst. Do tohoto přehledu je zařazen jen pro doplnění obrazu o nástrojích certifikace městských prostředí. Jeho použitelnost v dnešní západní a střední Evropě je nesmyslná. Rodina produktů CASBEE zahrnuje certifikaci obydlí, certifikaci budov a úrovně měst (CASBEE, 2010). CASBEE pro městskou výstavbu (CASBEE-UD) se zaměřuje na městské prostory - seskupení budov a venkovní prostranství. Interiéry budov se nezabývá. Do rodiny produktů CASBEE však patří též posuzování na úrovni budov (*CASBEE. Homepage of CASBEE. [WWW] <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/index.htm>. Online: 11/2011.*)

7.2.4 Srovnání systému certifikace městského prostředí a jejich zhodnocení

Všechny výše uvedené nástroje pro posuzování měst mají silnou vazbu na zemi svého původu. Nástroje certifikace závisejí na doporučeních a normách té které země. Je zde silná vazba na předpisy, stavební zákon, kulturní dědictví, způsob života a stavební kulturu dané země. Proto umístění projektu hraje v procesu

certifikace klíčovou roli. Euro-americké certifikační programy BREEAM Communities a LEED ND silně podporují regeneraci území - doplňkovou výstavbu, regenerace na již zastavěných pozemcích. Naopak asijský systém CASBEE-UD nezdůrazňuje lokalitu projektu do stejné míry jako ostatní nástroje a naopak CASBEE-UD lze velmi dobře hodnotit výstavbu „nových měst“. Všechny tři nástroje kladou důraz na systémy veřejné dopravy a jejich funkčnost. Všechny tři systémy také jako klíčovou oblast vidí kvalitu infrastruktury.

Nástroje lze využít k posuzování malých i velkých oblastí s řadou budov. Jejich přístup k zpracování je lehce odlišný. LEED ND navrhuje rozdělit velmi rozsáhlá území do menších částí. LEED ND i BREEAM Communities vyžadují posouzení alespoň jedné budovy v certifikované oblasti pomocí dalších nástrojů z příslušné rodiny nástrojů. V CASBEE-UD není posuzování budovy povinné, ale je možné. CASBEE navíc zavádí zestručněnou verzi tradiční standardní verze. Zjednodušování však může mít vliv na hodnocení – může snížit přísnost posuzování. V zestručněné verzi CASBEE je tudíž obtížnější získat vysoké ohodnocení.

Porovnáním výše uvedených systému certifikace indikátorů a kritérií mezi jednotlivými nástroji posuzování se zabývá Haapio. Toto porovnání je obtížné. Haapio pro toto porovnání sestavil tabulku se základními 7 kategoriemi, které jsou pro rozvoj území klíčové. Těm pak v rámci srovnání přiřadil indikátory a přepočítal jejich procentuální váhu. Jednotlivé nástroje jim totiž přiřazují odlišné bodové hodnocení a různé subjekty mají rozcházející se názory a pohledy na váhu jednotlivých indikátorů a kritérií. Téma zdůrazňovaná v jednotlivých kategoriích jsou stejná pro všechny nástroje pro posuzování měst vyjma Kvality života. Tato kategorie byla zařazena, protože role obyvatel v rozhodování roste. Jelikož hranice mezi kategoriemi se zčásti překrývají, některá kritéria je obtížné klasifikovat, protože se hodí do několika kategorií. Zde však každé kritérium přiřazujeme pouze k jediné kategorii. Například používání stezek pro chodce či cyklisty považujeme za Dopravu. Vzhledem k jejich kladnému vlivu na zdravotní stav by však mohly patřit i do kategorie Kvalita života. Celkově ve všech třech nástrojích představuje nejvýznamnější kategorii Infrastruktura (35%). Významné jsou dále Ekologie (20%), Zdroje a energie (16%) a Doprava (14%) (*Haapio A Towards sustainable urban communities, Environmental Impact Assessment Review 32 (2012) 165–169*)

Tabulka 3 - Vzájemné porovnání nástrojů pro hodnocení kritérií městských prostředí vzhledem k trvale udržitelnému rozvoji (dle Haapio A Towards sustainable urban communities, Environmental Impact Assessment Review 32 (2012) 165–169)

| kategorie | téma | BREEAM for Communities | | LEED Neighborhood Development | | CASBEE for urban development | |
|-------------------------------------|--|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| | | počet hodnotících kriterií | % váha dané kategorie | počet hodnotících kriterií | % váha dané kategorie | počet hodnotících kriterií | % váha dané kategorie |
| Infrastruktura | Konstruktivní zásady, společenství, budovy v oblasti, tepelné ostrovy, politika a správa | 12 | 24 | 17 | 32 | 36 | 45 |
| Lokalita | Využití ploch, tvorba prostoru, politika a správa, cenově dostupné bydlení | 7 | 14 | 5 | 9 | 3 | 4 |
| Doprava | Veřejná doprava, stezky pro pěší a cyklisty, IAD, parkování, práce z domova | 11 | 22 | 8 | 15 | 6 | 8 |
| Zdroje a Energie | Odpadové hospodářství, materiálové využití, úspory, neobnovitelné a obnovitelné zdroje | 7 | 14 | 8 | 15 | 14 | 18 |
| Ekologie | Příroda, biodiverzita, vodní hospodářství | 9 | 18 | 14 | 26 | 14 | 18 |
| Podnikání, ekonomika a zaměstnanost | Pracovní a ekonomické příležitosti | 5 | 10 | 1 | 2 | 2 | 0 |
| Kvalita života | Příroda, biodiverzita, vodní hospodářství | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 9 |

Na závěr je nutné zmínit, že aktéři prostorového plánování a výstavby přisuzují jednotlivým aspektům odlišnou váhu. Různé zainteresované strany a developery mohou v rámci kategorií zajímat různá kritéria. Nemusejí též rozpoznat spojitost mezi svým zájmem a kritérii v rámci jiných kategorií. Dosažení rovnováhy mezi uceleností pokrytí a jednoduchostí použití u nástrojů pro posuzování měst je jednou z největších potíží při tvorbě účinného a funkčního nástroje pro posuzování vlivů budov na životní prostředí. (*Ding GKC. Sustainable construction — the role of assessment tools. J Environ Manage 2008;86:451–64*)

Mezinárodní aplikace a využití certifikačních systémů městských společenstev musí být opřena sdílení zkušeností v rámci ochrany trvale udržitelné urbanizace Stávající nástroje posuzování lze využít při tvorbě nástrojů pro hodnocení měst na úrovni jednotlivých zemí, jež vyzdvihnou místní charakteristické rysy. Při tvorbě nástrojů pro hodnocení měst na úrovni jednotlivých zemí je zapotřebí do struktury nástrojů a záběru kritérií a indikátorů promítnout místní kontext a hodnocena by měla být i citlivost nástrojů. (*Shen LY, Ochoa JJ, Shah MN, Zhang X. The application of urban sustainability indicators — a comparison between various practices. Habitat Int 2011;35:17–29.*)

7.3 Vliv certifikace trvalé udržitelné výstavby a prostorového plánování na regeneraci území v ČR

Certifikace trvalé udržitelného rozvoje by v budoucnu mohla být jedním z nástrojů podpory regenerace území. V této cestě je zatím potřeba její další vývoj a také její legislativní ukotvení do prostorového plánování a povolování staveb. Certifikace skrze posuzování indikátoru udržitelného rozvoje umožňuje objektivní srovnání různých staveb, různých městských prostředí v rámci jednotlivých zemí. Mezinárodní srovnání pak vždy bude narážet na rozdílné prostředí daných zemí.

Objektivní porovnávání developmentů může přispět k zvýšení efektivity prostorového plánování a stejně tak ke zvýšení efektivity investic do podpory regenerace území. Vhodným nastavením parametrů hodnocení může dojít k podpoře regenerace území na úkor zastavování greenfields. V tomto směru může být cesta podobná příkladu Eko-úctů aplikovaných v Spolkové zemi Hessensko.

Jisté nebezpečí plyne z toho, že zatím podpora vývoje certifikací je v rukou soukromého sektoru a je tak závislá na poptávce z řad developerských firem. Ty vidí v certifikačních nástrojích zejména možnost marketingu. Za to by mohlo v budoucnosti tyto nástroje svést z dobré cesty. Je proto třeba aby na vývoji těchto nástrojů více spolupracovala státní správa.

V současnosti v České republice dochází k objevování zejména zahraničních certifikačních metod a to pouze ve stavebnictví. V ČR jsou aplikovány zatím pouze certifikační nástroje, které hodnotí samotné stavby. Mezi ty nejčastěji aplikované patří BREEAM a LEED. Jelikož neexistuje v České republice žádná legislativní úprava a ani závazná metodika hodnocení kritérií udržitelnosti výstavby skrze tyto sofistikované nástroje, tak jejich dobrovolný výběr závisí na každém developerovi. Vždy je tedy volen k posuzování ten systém, ve kterém má daná stavba šanci dosáhnout lepšího skóre. Z pohledu regenerace území tyto nástroje příliš velkou váhu lokalitě stavby nepřisuzují. Váhový průměr indikátorů vztažených k lokalitě, který by se dal označit za argument pro regeneraci území, se u těchto nástrojů pohybuje do 5%. Umístění stavby v území s potřebou regenerace, či v území brownfields není ani u jednoho ze systémů, a to ani pro dosažení nejvyššího stupně certifikace, povinné. V rámci podpory regenerace měst, již zastavěného území a

zvyšování tlaku na ochranu nezastavěných ploch by mělo dojít k prosazení větší váhy u indikátorů hodnotící umístění staveb.

Z pohledu regenerace území mají větší váhu nástroje certifikace městských prostředí. Tyto zatím v České Republice nejsou užívány. Nicméně pro podporu regenerace a ochranu nezastavěného území by se měly tyto nástroje prověřit a vypracovat metodika pro jejich aplikaci v ČR. Kvantifikovatelné hodnocení městských prostředí by mohlo být korektním vodítkem pro rozhodování o podporách regenerace území jak na státní, tak regionální, či dokonce městské úrovni. Podobná certifikace by pak mohla být vhodným nástrojem sledování cesty plánování v souladu udržitelným rozvojem.

8 Příklad čtyř deprivovaných městských lokalit v ČR a překážky v jejich regeneraci

V této kapitole jsem vybral ze své dosavadní praxe několik příkladů deprivovaného postindustriálního území. Tyto lokality mají společné hlavní znaky, a to polohu a význam pro daná města. Byť se jedná o velice kvalitní území, těžko hledají odpovídající regeneraci a to z rozličných příčin. Nicméně byť důvody jejich deprivace a důvody jejich těžkopádné regenerace jsou různé, dobře ilustrují typické problémy, které se objevují napříč českými městy v přístupu k prostorovému plánování. Pro tyto problémy hledám možnou oporu v zahraničních příkladech přístupu k prostorovému plánování. Záměrně jsem vybral území, která nespádají do specifické náročné a komplexní kategorie brownfields. Právě na těchto jednodušších příkladech se projevuje neefektivita řízení územního rozvoje v ČR.

8.1 Brno – lokalita Dornych- Uhelná – Úzká

Sledovaná lokalita se nachází na rozhraní městského centra a budoucí nové čtvrti. Jedná se o dlouhodobě deprivované území mezi ulicemi Dornych, Uhelná a Úzká. Z pohledu budoucího růstu města, tak jak je plánován dle ÚPmB, se jedná o klíčovou lokalitu, která by měla propojit nově plánovanou čtvrť Jižního centra se stávajícím historickým jádrem. Toto území je typickým příkladem, kdy série

historicky chybných rozhodnutí vytvořila velice nekvalitní městský prostor, který i přes svou lákavou pozici ve městě je jeho špatnou vizitkou. Tento městský prostor nespadá do kategorie brownfield, nic méně stejně jako ony vykazuje několik pro ně typických znaků, jako jsou těžká zastavitelnost, komplikované majetkové vztahy, možná kontaminace, a dlouhodobý nekvalitní prostor, který negativně ovlivňuje své okolí. V určitém slova smyslu se jedná o deprivované postindustriální území, které by mělo být v zájmu dobrého obrazu města regenerováno. Nicméně tento městský prostor je demonstrací typických chyb prostorového plánování v rámci České republiky, které i u takto atraktivní polohy pozemku, vedou k jeho podvyužívání.

V dávně minulosti se tato lokalita nacházela před hradbami města. V dobách počátku průmyslové revoluce bylo toto území zastavěno výrobními areály a místo hradeb zde byla vystavěna železnice a budovy nádraží. Právě s nádražím, jeho přesunem, či jeho zachováním, je spojována budoucnost této lokality. V poválečném období industriální význam této lokality začal upadat a v 80 letech zde byl postaven obchodní dům, dle standardů socialistické éry. V rámci výstavby tohoto obchodního domu a hlavního autobusového nádraží byl vystavěn i nový podchod pod vlakovým nádražím, který je dnes hlavním pěším spojením této lokality s centrem města. Bohužel tyto stavby nebraly příliš ohled na své okolí a ani se příliš nezaobírali veřejným prostorem. Výsledkem je nepřehledný veřejný prostor s mnoha tmavými zákoutími, s pocitem nízké bezpečnosti. K devastaci tohoto městského prostoru rovněž přispěla i divoká transformace po revolučních letech, kdy část drobných pozemků byla zcela nekonceptně prodána a část pronajata za nevýhodných podmínek s těžko vypověditelnou nájemní smlouvou. Na těchto pozemcích vznikly vietnamské stánky, prapodivná budova rychlého občerstvení a herny.

Toto území je jak městem a také obyvateli chápáno jako problémové. Neexistuje však žádný dokument, který by se na úrovni územně plánovacích dokumentů jakkoli daným územím zbýval v potřebném detailu. Území je samozřejmě zachyceno v rámci Brněnského územního plánu. Problémem tohoto území je způsob regulace v Územním plánu města Brna, kdy tento územní plán více méně kopíruje stávající situaci. V územním plánu jsou zahyceny dnešní komunikace procházejícím územím a plochy mezi nimi jsou vymezeny smíšené funkce. Na západní a také východní straně od obchodního domu se jedná o funkci smíšenou návrhovou, obchodní dům je pak zařazen do funkce stabilizované. Toto je spojené s poměrně úzce taxativně vymezením možné funkce v rámci funkčního regulativu. Pokud by nebyla tato

regulace dodržena pro investora to bude znamenat zhruba 2 roky čekání na změnu územního plánu. Pomineme-li fakt, že proces změn územního plánu v Brně s ohled na nově chystaný územní plán není zcela jasný, před investorem stojí vidina minimálně 2 let zdržení v přípravě projektu nejasným výsledkem. Toto každý investor hodnotí mírou rizika, která má své vyjádření jako finanční položka. Ta je přičtena k nákladům spojených s regenerací území.

Právě v regulaci území je možné hledat první příčinu problémové regentce území v České Republice. Územní plán je běžné praxi chápán jako dogma a jakákoli jeho změna znamená dlouhý a nepředvídatelný proces. Samotné územní plány jsou poměrně často konkrétní i při značném objemu řešeného území. V dokumentu, který řeší celé město, není problém narazit na nelogické vazby v území, které se v objemu řešeného ztrácí. Tyto nelogické vazby způsobují podvyžívání určitého území a tak i často je deprivaci. Řešením tohoto by byla aplikace regulačních plánů, které by byly odděleny od strategické roviny územních plánů a v menším měřítku regulačního plánu by mohli být přesnější. Jejich úpravy by byly kratší a riziko z toho plynoucí bylo pro investory nižší. Dobrým příkladem může být plánovací praxe ve Spolkové republice Německo viz. Předchozí část této práce.

Na tento fakt narazil i strategický investor v tomto území. V roce 2008 se objevil strategický investor, který se rozhodl řešit obchodní dům Tesco jako celek i přilehlým územím kolem něj. Pro toto rozhodnutí se rozhodl díky kontrole poměrně velké částí pozemků v dané lokalitě. Vzhledem k poloze tohoto území se rozhodl v první fázi pro velký a poměrně ambiciózní projekt, který by vytěžil stavební objem deklarovaný územním plánem. Jednalo se o polyfunkční projekt městského typu, který kombinoval funkci maloobchodu, administrativní, hotelu a bydlení. Projekt řešil rovněž napojení na okolní veřejný prostor a to i s výhledem do budoucnosti, kdy se počítalo s odsunem hlavního vlakového nádraží, či jeho integrací do nově vzniklého developmentu. Projekt byl poprvé na podzim roku 2008 představen městu. Několik měsíců byla feasibility study tohoto projektu testována a byla hledána odpověď na možnou spolupráci s městem. Tato jednání trvala zhruba rok a během nich vyvstalo několik dílčích a poměrně závažných problémů, které byly ve výsledné zprávě kvantifikovány různou mírou rizik. Kromě nejasně formulovaného funkčního využití v územním plánu, kdy v rámci tohoto dokumentu není možno najít běžný regulativ pro maloobchodní funkci nad 10000m² se objevila nespecifičnost územního plánu v popisu budoucího rozvoje Jižního centra. Je třeba dodat, že v této době již

nějakou dobu probíhaly práce na přípravě přestavby železničního uzlu Brno a bylo i krátkou dobu v platnosti územní rozhodnutí pro přesun nádraží. Bohužel ani přes takto pokročilý stupeň rozpracovanosti nebylo jasné detailní řešení napojení nového městského bulváru na nádražní třídu. Městem nebyly poskytnuty dostatečné podklady, aby mohl investor přestavby území v nich nalézt odpovědi, jak by měla vypadat přesná podoba jeho projektu v jihozápadní části, kde by se dotýkala právě zaústění nového městského bulváru do Nádražní třídy. Další nejasnosti v tomto území se objevily kolem území stávajícího železničního valu. I tady investor narazil na vágní představu města o jeho podobě. Tedy i severní část objektu byla obestřena nejasnou budoucností. Byť územní plán počítal s přestavbou území kolejiště na park, bylo zřejmé, že tomuto patrně nedojede. Město ztratilo v této době jakoukoli kontrolu nad tímto územím. Prostor kolejiště byl pronajat na 40 let firmě New Station Development. Shrňme-li výše popsané tak se opět dostáváme k již popsanému problému chybějícímu regulačnímu plánu, který v dostatečně detailní míře zafixoval síť komunikací, infrastruktury a veřejných prostorů. Navíc tak aby tento dokument měl i potřebné silné estetické kvality. Pokud by existoval dostatečně kvalitní regulační plán a silná vize pak by bylo jednodušší koordinovat zúčastněné aktéry. Investorům by bylo zřejmé, co mohou od území očekávat, a nebyl by vytvořen prostor ke spekulacím. Druhým klíčovým momentem je provázanost prostorového plánování s majetkovými vztahy v území. Častým problémem prostorového plánování je naprostá ignorace majetkových poměrů v území. Na vytvořené územní plány s bohatě navrženými veřejnými prostory již nenavazuje žádný dokument či nástroj, který by umožnil jejich přenesení do majetkoprávní reality.

S tímto souvisí druhá skupina problému a rizik spojených s touto feasibility study. Tímto problémem jsou majetkoprávní vztahy v území a postoj města k nim. Jak jsem již dříve zmínila jedním z problémů tohoto území je majetková roztříštěnost. Existuje zde velký počet vlastníků, ale taky velký počet nájemců a to na pozemcích města. Právě pozemky města byly v minulosti poměrně zvláštním způsobem pronajaty soukromým subjektům na dobu velmi dlouhou či dokonce na dobu neurčitou s těžko vypověditelnými smlouvami. Pozemky byly pronajaty nesystémově k užívání, které do takovéto klíčové lokality nepatří a lokality degraduje. Jedná se zejména o stánky vietnamských obchodníků podél nádražní zdi. Rovněž těžko pochopitelné je pronajmutí pozemků města pod několik dočasných staveb. Chybou řízení se, dokonce jedné z těchto staveb, povedlo získat statut trvalé stavby.

Vzhledem k majetkoprávnímu stavu bylo město požádáno o spolupráci v řešení této otázky. Bohužel se ukázalo, že město nemá nástroje jak být v této otázce investorovi nápomocno. Tedy také řešení této otázky zůstalo zcela na investorovi. Město přislíbilo jen pouze to, že odprodá investorovi své pozemky a to včetně nevyřešených nájemních vztahů, pokud záměr investora bude v souladu s územním plánem.

V této souvislosti se ukazuje nakládání s obecním majetkem jako jedna z největších slabin orgánů obcí a jejich neprovázanost s prostorovým plánováním. Jednak zde chybí nástroje k nápravě jako je nástroj vyvlastnění ve veřejném zájmu, který je používán ve Velké Británii viz kapitola 5.8.4.. Dále zde chybí i nástroje na usměrnění využívání území. Tyto mají ve Velké Británii a Spolkové republice Německo podobu daňových nástrojů, kdy skrze zvýšené daňové sazby jsou majitelé motivováni k odpovídajícímu využívání území. Další slabinou je izolovanost prostorového plánování od majetkového stavu území.

Nejistota v majetkoprávních otázkách a nekvalifikovanost měst v oboru developmentu pak také vylučuje města z možnosti více se na projektech podílet. Tím se stávají projekty PPP, které prokazatelně v SRN i Velké Británii jsou nejúspěšnější cestou k regeneraci

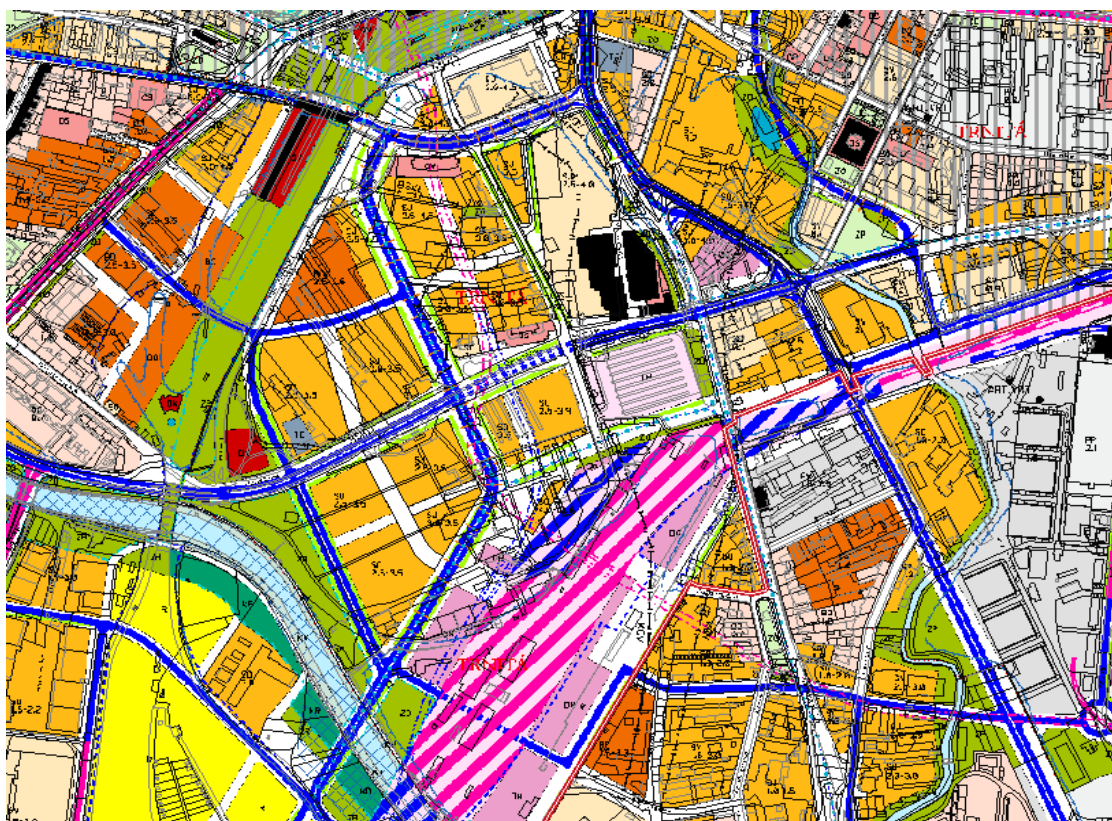
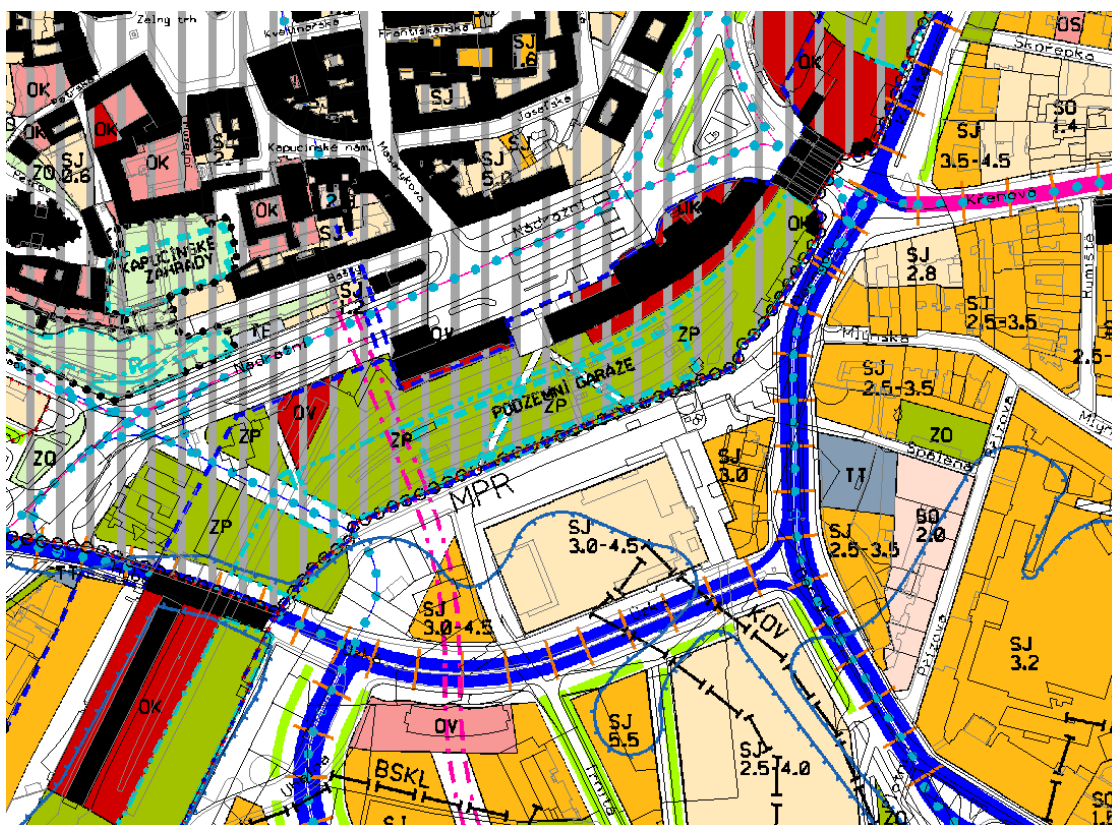
Posledním velkým problémem, který se v tomto území objevil, byla časová představa města o uskutečnění výstavby a přípravy Jižního centra. Ta byla více než optimistická a již dnes je patrné, že byla zcela mylná.

V roce 2009 byl souhrn těchto rizik zapracován do finální podoby feasibility study s ohodnocením rizik. Mezi základní rizika patřily zejména nejasné časové osy rozvoje území, riziko nejasné podoby klíčových staveb v území, riziko neurčitěho využití okolních pozemků, riziko vysokých akvizičních cen a nejasné majetkoprávní vztahy na pozemcích města spolu s jen velmi těžko předvídatelným procesem získání souladu s územním plánem. Po zhodnocení těchto rizik bylo patrné, že takováto míra rizik spolu s vysokými náklady na akvizice obecní, státní půdy a soukromé půdy je pro projekt neúnosná a projekt za takovýchto podmínek by byl pro investora příliš rizikovou a nezodpovědnou investicí. Podpora města zůstala pouze u deklarování potřeby toto území řešit, aniž by dané prohlášení bylo město více podpořeno. Výsledkem bylo nové přehodnocení projektu a orientace na menší část řešeného území s mnohem menšími ambicemi. Projekt se přesunul k východní části

území, kde je jasně nadefinovaná třída Dornych. Pozemky byly nakonec řešeny investorem a město tak ztratilo možnost se podílet na developementu tohoto území jinak než klasickou cestou skrze územní a stavební řízení. Vzhledem k tomu, že investor musel do akvizic investovat větší sumu peněz, než by musel, pokud by město bylo schopno z titulu své autority podpořit takovýto nákup, je jasné, že dané prostředky budou v rámci projektu chybět v jiných kapitolách.



Obrázek 1 - Situace lokality, zdroj: www.mapy.cz



Obrázek 2 - Platný ÚpmB, zdroj: <http://gis.brno.cz/>



Obrázek 3 - Hmotová představa Jižního centra, zdroj: www.europoint.cz



Obrázek 4 - Fotografie předprostoru OD Tesco (Pokorný, F., 2009)



Obrázek 5 - Fotografie předprostoru OD Tesco (Pokorný, F., 2009)



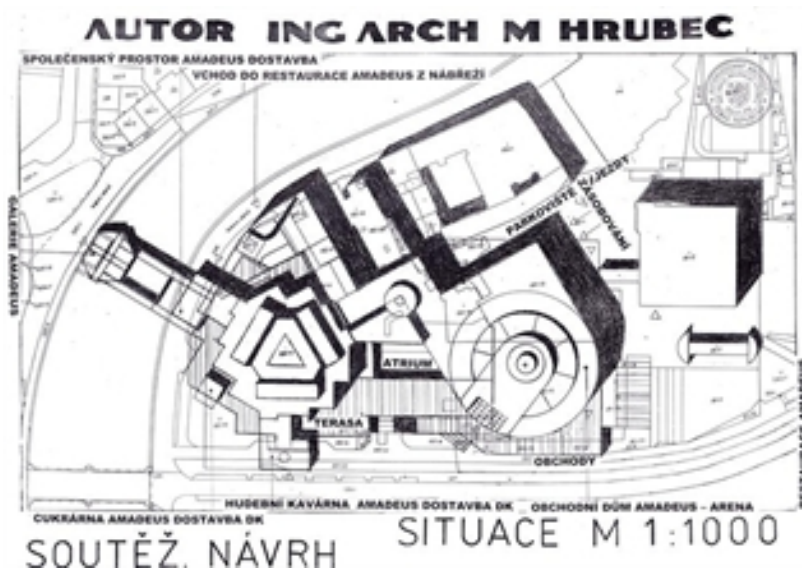
Obrázek 6 - Fotografie předprostoru OD Tesco (Pokorný, F., 2009)

8.2 Plzeň – lokalita Sirkova - Americká – Denisovo nábřeží.

Město Plzeň se stalo městem kultury 2015. V kontrastu tomuto je území nacházející se hned vedle Hlavního vlakového nádraží mezi městskými třídami Sirkova, Americká a Denisovo nábřeží. Toto území bylo přestavěno začátkem 60. let dle návrhu architekta Hrubana. Architektura a jí utvořené veřejné prostory jsou této době poplatné. Dnes je zde valná část objemu staveb nevyužívána či je užívána v režimu svého morální dožití. Veřejné prostory se vyznačují členitostí, nečitelností a celkově území působí velmi deprivovaným dojmem. Dlouhou dobu o toto území projevují zájem soukromí investoři. Město, ale doposud nebylo schopno vytvořit záměr jak tímto územím naložit a dnes je postaveno před hotový projekt výstavby obchodního centra Amadeus. Toto centrum není bohužel pro toto území přínosem. Jedná se o monofunkční výstavbu velkého objemu, navíc s problematickou kvalitou architektury. Město se hájí před nespokojenými občany tím že nemá nástroje jak této výstavbě zabránit. Analyzujeme-li zde postup města tak narazíme na několik typických chyb, které vedou k takovým to situacím nejen v Plzni.

První problém je nejasná strategie města jak chce vypadat, jaké funkce a kde chce mít alokované. Městu chybí konkrétní představa, jak mají vypadat jeho klíčové veřejné prostory. Opět se spoléhá na územní plán jako klíčový a jediný dokument k řízení rozvoje města. Plzeňský územní plán v rámci ČR patří k těm volnějším. Na rozdíl třeba od Pražského či Brněnského zde chybí prostorová regulace podlažnosti, míry zastavění, či zeleně. Co se týká míry informací tak by se jednalo o adekvátní regulaci území pokud by byla doplněna podrobnějším regulačním plánem. V takovém to případě by se jednalo o ideální kombinaci obdobnou jako v SRN. Bohužel, ale město takovýto dokument nemá a do této doby funguje bez něj. Proto opravdu tento development nechtěného obchodního centra není schopno nikterak regulovat. Jeho jedinými nástroji jsou normy a vyhlášky, jež se uplatňují v územním a stavebním řízení. Pokud je investor splní, nemůže město nikterak developmentu zabránit. Na druhou stranu město díky typicky pasivnímu přístupu k prostorovému plánování, kdy nástrojem rozvoje jsou jen stanovení regulací, omezení a zákazů, není samo schopno lépe využít dané prostory. Aby toho město bylo schopno muselo by z pasivně regulace území přejít do aktivní úlohy a začít se spolupodílet na zadání rozvoje daného území. Příkladem takového přístupu mohou být regenerační plány Lipska a Manchesteru, kdy města aktivně vytvoří rozvojový plán,

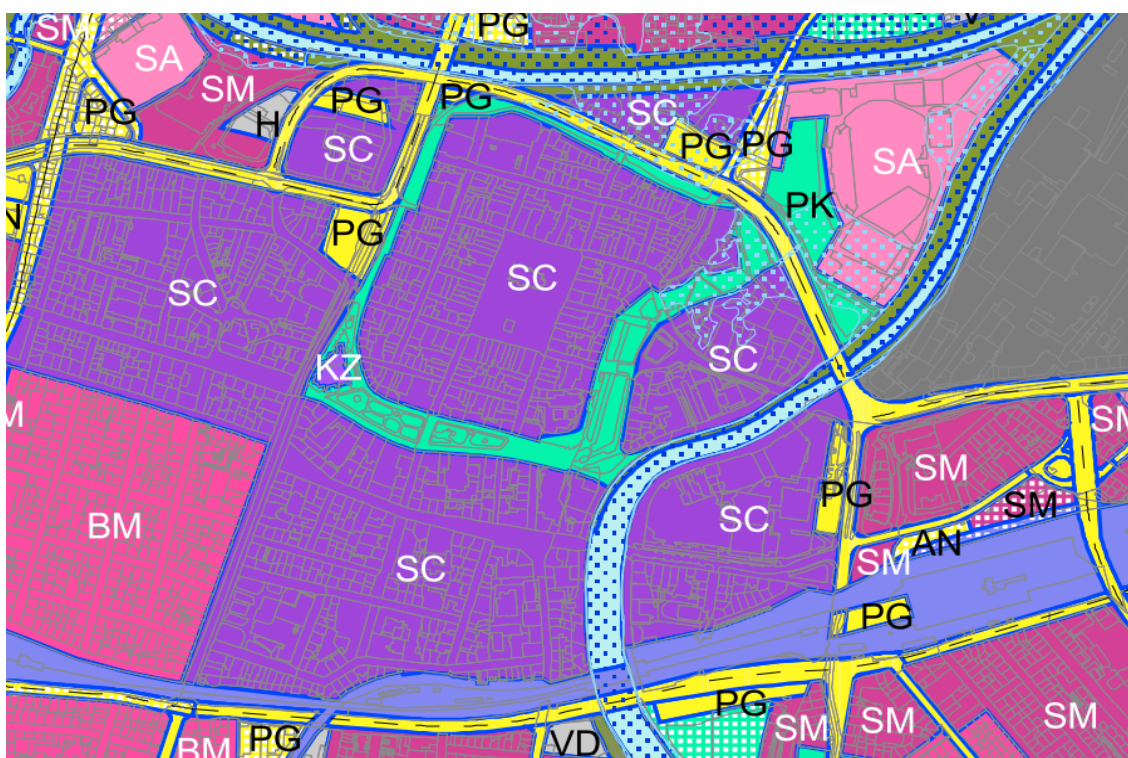
do kterého se snaží přizvat investory. Jejich účast v těchto projektech je většinou z titulu vlastníka pozemků. Vkladem do takových to projektů jsou pozemky a město se tak stává silným partnerem v regeneraci, skrze svůj podíl který odpovídá hodnotě pozemků. I v tomto případě mělo město Plzeň takovou šanci. Poslední pozemky převedlo na společnost, která připravuje projekt obchodního centra Amadeus nedlouho před žádostí o řízení EIA. Jak příklad Lipska a Manchesteru ukazuje, aby město bylo schopno takovýmto výzvám čelit, musí mít nadefinovanou dobře strategii rozvoje a to nejen tu prostorovou, ale i socio-ekonomickou část. Aby města byla schopna takto složité cíle řešit, zakládají speciální městské rozvojové společnosti. Tyto společnosti pak mají přístup k know-how a příkladům dobré praxe a rovněž disponují kvalifikovanou pracovní silou. Nositelem know-how regenerace území je stát skrze své rozvojové agentury, velmi dobrým příkladem je Anglický model English partnership. Tento směřuje svou pomoc takovým to územím skrze například Urban Development Corporations. Tyto jsou nositelem know-how na místní úrovni. Právě tento systém v ČR velmi chybí a tato lokalita je typickým výsledkem promrhané šance k nápravě. Výsledkem je, že město není šťastné s výsledkem předneseného návrhu investorem, ale na druhou stranu v daném projektu vidí způsob, jak vyřešit dlouho deprivovaného území poměrně snadno a levně. Takových to příkladů je v ČR samozřejmě mnohem víc a role měst, které by měly být tvůrcem svého rozvoje, se přesouvá do role diváků.



Obrázek 7 - Situace zástavby z 60.let



Obrázek 8 - Situace lokality, zdroj: www.mapy.cz



Obrázek 9 - Situace lokality, zdroj: http://ukr.plzen.eu/files/ukr/pdf/upmp_2010.pdf



Obrázek 10 - Fotografie lokality, zdroj: www.plzen.eu



Obrázek 11 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2011)



Obrázek 12 - Fotografie kulturního domu Miroslava Horníčka (Pokorný, F., 2011)



Obrázek 13 - vizualizace nového obchodního domu Amadeus, zdroj: Hangar architekti

8.3 Český Těšín – lokalita zlatého trojúhelníku

Český Těšín je příkladem neschopnosti českých měst nadefinovat správně svůj vlastní development. Sledovaná lokalita je vymezena mezi ulicemi Frýdecká a Těšínská. Jedná se stejně jako u dříve zmiňovaných lokalit o území v těsném sousedství města a shodou okolností taktéž v sousedství hlavního vlakového nádraží. Lokalita opět působí velmi zanedbaně a je špatnou vizitkou města a stejně jako u výše zmiňovaných příkladu je také tak městem chápána. Český Těšín na rozdíl od výše zmiňovaných měst patří do kategorií menších českých měst, které se potácejí na hraně smršťujícího se města. Je to jedno z českých měst, které bylo silně zasaženo po druhé světové válce odsunem obyvatelstva a následně po sametové revoluci vlnou transformace ekonomiky. Výrazné oživení města v posledních letech je vstoupení ČR a Polska do Shengenského prostoru a znovu spojení se polským Těšínem.

Na rozdíl od Plzně a Brna má Český Těšín zpracovaný poměrně vyvážený územní plán a pro tuto klíčovou lokalitu zpracovaný regulační plán. Problémem však je postavení regulačního plánu na přáních města, které neodrážejí stav realitního trhu, nezohledňují ani jiné možnosti čerpání dotací na podporu regenerace. Tento regulační plán vznikl v roce 2006. Člení území striktně do monofunkčních bloků, kde vymezuje místo pro obytný blok, obchodní centrum, parkovací dům a dům polyfunkční. Prodejem dotčených pozemků chce město zafinancovat přesun autobusového nádraží, které je podmínkou uskutečnění plánu. Od roku 2006 se uskutečnilo několik developerských soutěží, které již tradičně mají podobný osud. Rychle nadšení developerů z nového pozemku zkalí zasazení možných developmentů do finančního rámce města. Vzhledem k ekonomické síle místního obyvatelstva se tak většina záměru jeví jako obtížně realizovatelná a to i při nízké výnosové míře. Tento fakt odradil zatím všechny zájemce o toto území. Problém je jednak na straně regulačního plánu samotného, který přetížil dané území. Při vzniku regulačního plánu nebyl dobře prověřen trh. Druhá příčina pak leží v dualitě prostorového plánování v ČR. Pokud se město nezačne zabírat více socio-ekonomickou stránkou své existence a nenastaví svůj udržitelný rozvojový plán, nebude pro takovéto investice zajímavé. Pro město by mohl být opět dobrý příklad v programech smršťujících měst realizovaných v SRN nebo Velké Británii. Pro daný typ města by mohla být velmi přínosný typ programu Sozialle Stadt, tedy program

který by řešil socio-ekonomické stránky města. Pro řešení konkrétní lokality se pak nabízí příklad řešení takovýchto lokalit, který je často aplikovaný v Lipsku. Kdy na místě urbanisticky cenných lokalit na určitou přechodnou dobu je zřízen městský veřejný prostor, zeleň, park a jakmile území se stane v budoucnosti atraktivní pro výstavbu, bude nahrazen patřičně kvalitní zástavbou. Do té doby nebude město devalvováno tímto územím. Otázkou je kde získávat finanční prostředky na tyto aktivity. Tyto by se mohli nalézt v regulaci nové výstavby mimo již zastavěné území, tedy obdoba nástroje Eko-účtů. Svým způsobem v budoucnu pro takováto posuzování mohou sloužit i certifikační programy městský společenství.

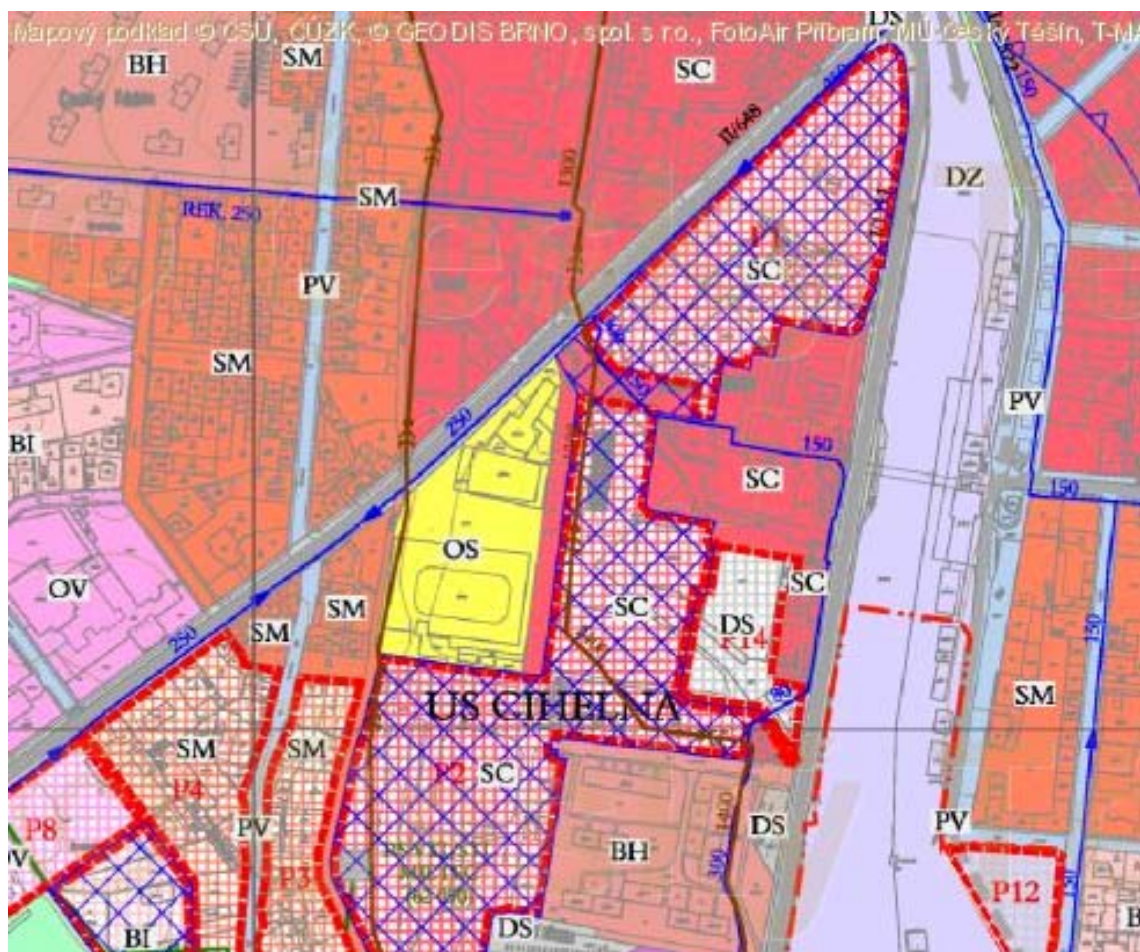
Druhá možnost řešení tohoto území, je prozkoumat jiné než tradiční formy zástavby a experimentovat s novými formami bydlení, či jiných aktivit podobně jako je tomu v Lipsku, kde v centru města jsou stavěny tzv. městské domy, což je forma řadových rodinných domů, které jsou obvykle stavěny na okraji města. Tento přístup svým způsobem snižuje urbanistickou hladinu zástavby, nicméně území řeší elegantně a na dostatečné estetické úrovni. Neobvyklost takovýchto projektů rovněž láká lidi i z širšího okolí, neboť takováto zástavba může nabídnout něco zvláštního a neotřelého. Tyto přístupy nízké hustoty zastavění se dají najít nejen v residenční oblasti, ale také například maloobchodu. Vždy tato výstavba musí být pod pečlivým dohledem a zejména její estetická kvalita, aby území nebylo znehodnoceno lacinou výstavbou.



Obrázek 14 - Situace lokality, zdroj: www.mapy.cz



Obrázek 15 - Nadhledový snímek lokality, zdroj: www.mapy.cz



Obrázek 16 - Platný územní plán Českého Těšína, zdroj: gis.tesin.cz



Obrázek 17 - Regulační plán zóny Zlatý trojúhelník, zdroj: www.tesin.cz



Obrázek 18 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010)



Obrázek 19 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010)

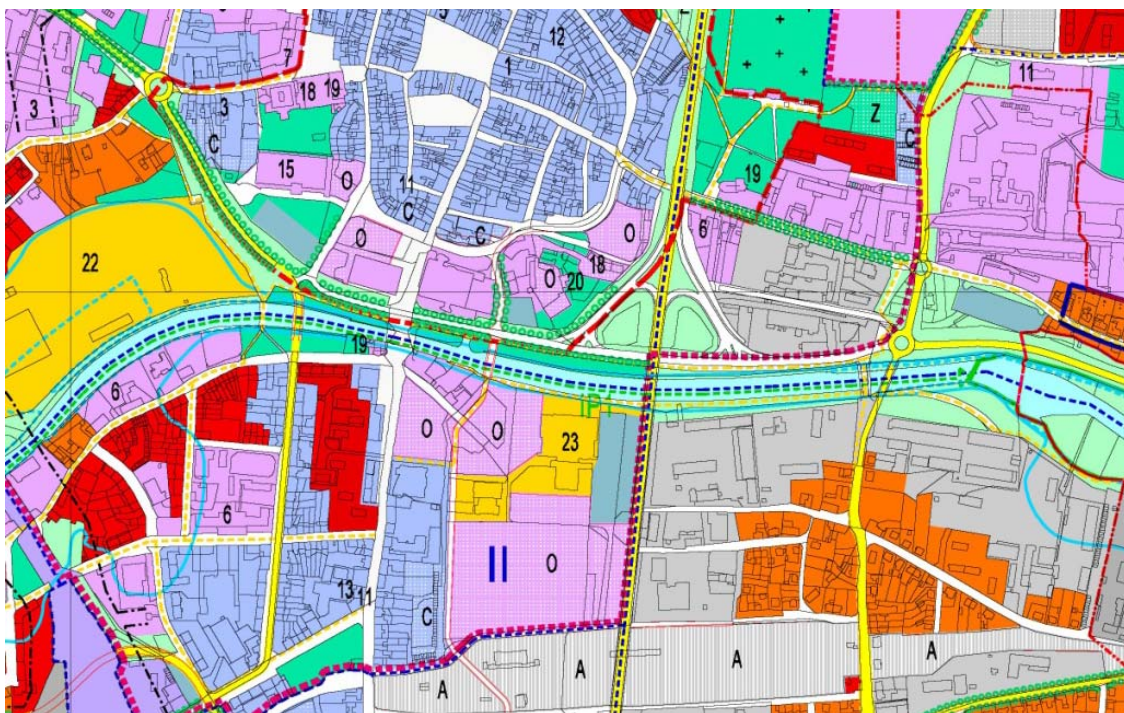
8.4 Česká Lípa – lokalita dolní částí Jindřicha z Lipé

Poměrně zajímavým příkladem bezradnosti prostorového plánování je příklad této lokality. Její ojedinělost oproti výše uvedeným příkladů spočívá v bezradnosti jak naložit s poměrně architektonicky kvalitním byt' velice nepopulárním dědictvím socialistické výstavby. V pásu po bývalých hradbách vznikl na přelomu 70. a 80. let unikátní prostorový plán známého studia SIAL. Bohužel realizována byla jen část tohoto velkoryse pojatého prostorového plánu. Z něj byl realizován Suchomelův Kulturní dům Crysál (jedna z prvních experimentálních ekologických staveb v ČR) a obchodní dům Uran od architekta Emila Přikryla. Více bohužel realizováno nebylo a koncem 80. let byl do této lokality dostavěn o poznání méně kvalitní obchodní dům Prior, který svou hmotou byl mimo měřítko daného místa. Dnes tato lokality působí dosti unaveným dojmem. Tyto stavby dnes jsou na hranici morálního dožití a jejich další osud je v dnešní době velmi problematický. Je také nutné zmínit, že valná část občanů města danou zástavbu vidí negativně. Těžké je i pro odbornou veřejnost spravedlivě ohodnotit kvalitu tohoto souboru a ani v odborných kruzích nepřevládá jednoznačně pozitivní postoj.

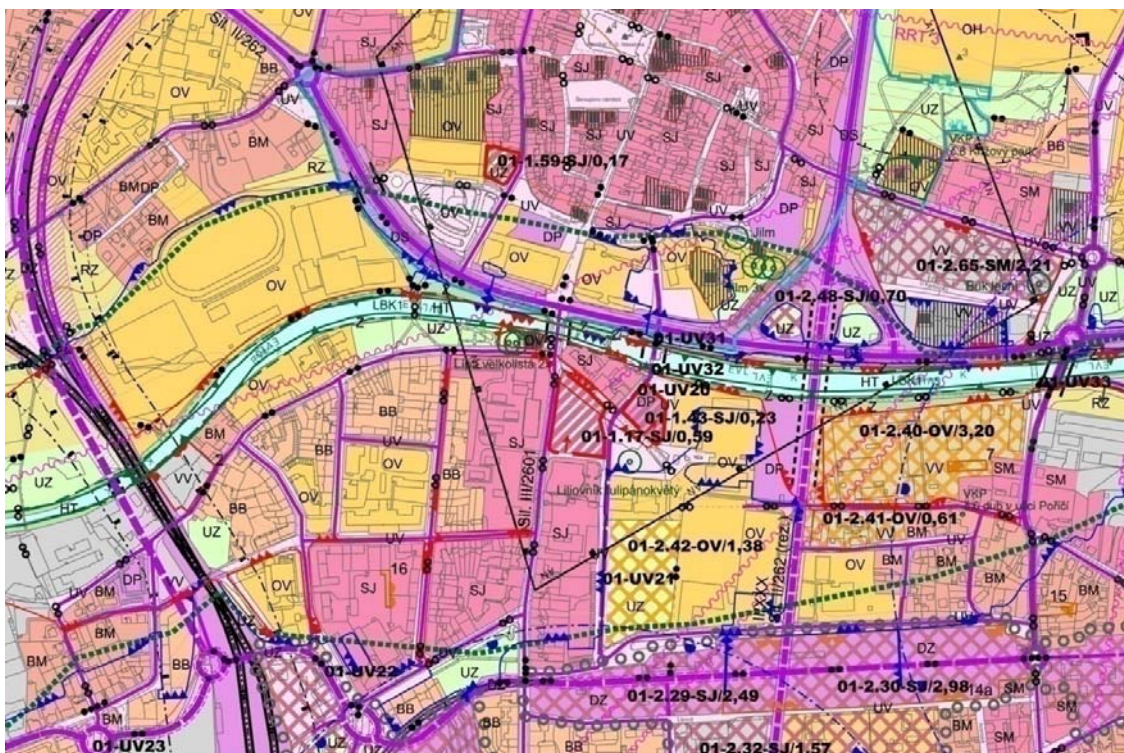
Nejhůře je na tom budova Přikrylova obchodního domu Banco. Ten byl postaven ve velmi těžkých základových poměrech s poměrně malým stavebním objemem. Dnes tato stavba neodpovídá v žádném z hledisek současným požadovaným parametrům maloobchodu, pro který byla původně postavena. Proto je logické, že současný investor požaduje jeho demolici a nabízí zde městu projekt nové obchodní galerie. Město, které samo osobě není dostatečně silným aktérem v prostorovém plánování je postaveno před otázkou zda-li povolit takový to zásah do dané lokality či nikoli. Je jasné, že pokud nedojde-li k výstavbě nové obchodní galerie OD Uran bude dále strádat a prohloubí se jeho úpadek a sním celé lokality. Na druhou stranu povolí-li, město výstavbu nákupní galerie může to znamenat stejně těžkou ránu pro vedlejší obchodní dům Prior a patně tuto stavbu tím město odsoudí k pomalému zániku. Město je nuceno k rozhodnutí, které nemá dobrého řešení v rámci stávajícího přístupu k dané problematice. Bude-li město jen pasivním aktérem není možné tuto lokalitu napravit.

Opět i zde je patrné, že problém této lokality má hlubší základ v samotném městě a jeho přístupu k územnímu rozvoji. Jednak stejně jako u Českého Těšína i v případě České Lipy je znát, že město balancuje na hraně shrinking city. Jeho socio-

ekonomická základna není zdravá a dodnes se potýká s důsledky po revoluční transformaci. Město stejně jako všechna výše uvedená města promrhlo svou šanci k rychlé regeneraci městského centra povolením výstavby na svém obvodu. Tento potenciál dnes chybí pro regeneraci městského centra. Městu se naskýtá několik možností. Pokud se bude chtít vydat ochranou nepopulárního byt' kvalitního architektonického dědictví, bude muset se zamyslet nad řešením majetkové otázky a akvizice minimálně obchodního domu Uran. Pokud se rozhodne pro regeneraci území jinou cestou, pak se zde nabízí několik alternativ. Nejvhodnější alternativou je začít spolupracovat na rozvoji území společně s investory a majiteli dotčených staveb z titulu vlastníka pozemku. Ideální by mohla být forma PPP projektu za účasti města. Bohužel tato forma by předpokládala dostatečně silné odborné zázemí na straně města. Opět je zde patrný chybějící opora státu jaký je například English Partnership. Nedílnou součástí jakéhokoli dalšího postupu musí být nalezení alternativních forem využití, zde opět dobrým příkladem může být město Lipsko, které se s nadbytečností tokových to ploch potýká dlouhá léta. Pro tento typ lokalit obecně platí, že pokud chce lokální samospráva dojít k atraktivní nápravě těchto území, musí do projektů zasáhnout a tyto projekty podpořit aby ulehčila zatížení investic za to na oplátku požadovat oslabení čistě komerčního charakteru výstavby. Opět velmi dobrým příkladem v tomto ohledu je město Lipsko. Tato lokalita rovněž poukazuje na potřebu řešení vztahu k architektonickému dědictví z doby socialismu. Tato problematika je třeba řešit na celostátní odborné úrovni. Pokud chceme s tímto dědictvím pracovat, je nutné vytvořit programy pro jejich adaptaci na dnešní podmínky trhu. Částečně je tento problém řešen programem panel, ten se ale zabývá sídlišti. Je třeba připravit tento program, i pro jiné budovy tak aby nebyly jen dlouho dobou zátěží měst.



Obrázek 22 - Stávající územní plán lokality, zdroj: www.mucl.cz



Obrázek 23 - Nový územní plán lokality, zdroj: www.mucl.cz



Obrázek 24 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010)



Obrázek 25 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010)



Obrázek 26 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010)



Obrázek 27 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010)

8.5 Zhodnocení překážek k úspěšné regeneraci měst v ČR

Na základě výše uvedených příkladů deprivovaných území lze konstatovat podobné zdroje problémů při jejich regeneraci. Mezi ty základní problémy patří vzhlížení k územnímu plánu jako k vše objímajícímu dokumentu. Ve skutečnosti územní plán je pouze jedním z dokumentů prostorového plánování a je zpracován v stále poměrně velkém měřítku. Jen skrze tento dokument je téměř nemožné řešit koordinaci velkých zástavbových území a stejně tak není možné spoléhat na to, že ochrání území před nekvalitním developmem. Ideální je jeho kombinace s dobře připraveným regulačním plánem, který je postaven na realitě trhu a na správně zhodnocené socio-ekonomické základně daného území. Jako dobrým příkladem může sloužit regulační plány ve Spolkové republice Německo.

V návaznosti na kvalitně zpracované územně plánovací dokumenty je třeba apelovat na posílení pravomoci vyvlastnění ve veřejném zájmu. Tento prostředek je a bude v České republice vždy velmi kontroverzní s ohledem na naši minulost. Je třeba ale chápat rozdíl ve vyvlastnění ve 40. letech a dnes. Velmi dobrým příkladem je tento nástroj používaný ve Velké Británii. Aplikace tohoto nástroje v prostředí ČR by umožnilo městům řešit některé jinak těžko řešitelné problémy, které vznikly divokou transformací ekonomiky po roce 1989, nebo restitucemi, či běžným historickým vývojem. Tento nástroj by měl zejména zamezit spekulacím, které brání ve smysluplném rozvoji měst a zbytečně zatěžují projekty regenerace území.

Zejména pro malá města v České republice je důležité více sjednotit duální prostorové plánování. Je třeba připravit konkrétnější a snadněji použitelné programy pro jejich regeneraci a to nejen prostorovou, ale zejména pro regeneraci jejich socio-ekonomické základny. Dobrým příkladem takového programu je německý program Soziale Stadt. V návaznosti na takovéto programy je nutné vybudovat jednotící program pro sběr vědomostí a dovedností regenerace území, je třeba vytvořit knihovnu dobrých příkladů praxe. Z výše uvedených příkladů je jasně patrné profesní tápání v této problematice a slabá orientace městských samospráv. Příkladem takového přístupu může být anglická agentura English Partnerships. Bez výše uvedeného bude velmi těžké dosáhnout zvýšení efektivity v prostorovém plánování.

Pro monitorování efektivity regenerace území je nutné vytvořit hodnotící systém, který by byl schopen kvantifikovat indikátory udržitelného rozvoje. Vzorem takovýchto nástrojů můžou být již existující nástroje BREEAM communities a LEED. Tyto nástroje by mohli pak být oporou městských samospráv v rozhodovacím procesu o prostorovém plánování.

Pro kvalitní regeneraci území je rovněž nutné podpořit samosprávy v přípravě projektů PPP. Bez takovýchto projektů je vyvážená regenerace území těžko proveditelná. Největší bariérou PPP projektů je profesionální neznalost a nezkušenost. I proto je nutné posílit vědomostní základ a připravit několik typických příkladů dobré praxe, jak již bylo výše zmíněno.

9 Závěrečné zhodnocení výsledků disertační práce

Téma regenerace postindustriálního území je v České republice stejně jako v celé Evropě velmi aktuálním tématem. Regenerace postindustriálního území je důležitá v cestě za udržitelným rozvojem. V různých evropských zemích má deprivace postindustriálního území různé příčiny. Dopad těchto lokalit na své okolí je, ale velmi podobný. Jedná se o snížení hodnoty okolního území, jedná se o potenciálně sociálně problémové lokality, zatížení měst a obcí neefektivností infrastruktury v dané oblasti a zhoršení image města, které má vliv na jeho konkurenceschopnost v globálním světě. Nástroje na podporu regenerace se rovněž v Evropských zemích liší, což je dáno rozdíly v historii, kultuře, ekonomické síle a také v stupni poznání této problematiky. Při přenosu zkušeností v rámci zemí je toto nutné mít na paměti. Specifickým příkladem deprivovaného postindustriálního území jsou brownfields. Jelikož se jedná o nejkritičtější skupinu deprivovaných území, (obvykle velká velikost zasaženého území, možná kontaminace, jasné vymezení) je jí věnována v rámci nástrojů na regeneraci postindustriálního území největší pozornost. Nicméně bylo by chybné regeneraci území spojovat pouze s brownfields. Velká část nástrojů na podporu brownfields bude fungovat i pro podporu deprivovaných městských lokalit, které nesplňují definici brownfields, či nejsou jen v registrech brownfields obsažena.

Deprivovaná území v České republice jsou velmi často spojena s transformací ekonomiky po sametové revoluci v roce 1989. Restrukturalizace ekonomiky a s ní

spojený přechod na tržní ekonomiku, byl spojen s mnoha socio-ekonomickými změnami a došlo také k značnému útlumu průmyslové výroby a přesunu pracovní síly z výrobní sféry do oblasti služeb. Uvolnění trhu s nemovitostmi, privatizace, změna v chápání trhu a útlum velkých průmyslových podniků přispěly ke vzniku brownfields. Ve městech se rovněž objevila celá řada deprivovaných území, jejíž příčinou bylo neefektivní plánování v dobách před rokem 1989, divoká privatizace z počátku devadesátých let, nedořešené restituce a nejasnost v rozvojových strategiích měst v tomto období, která vedla k masivní suburbanizaci 90. let.

Nástroje podpory regenerace postindustriálního území v České republice ve srovnání s vyspělejšími zeměmi EU jsou málo rozvinuté a z velké části se orientují na problém brownfields. Celkově problematikou regenerace území se zabývají dokumenty prostorového plánování na strategické nadregionální úrovni. Na nižších úrovních pak podpora regenerace území často končí na obecné úrovni podpory bez konkrétněji formulovaných plánů pro rozvoj. Velkou slabinou podpory regenerace území v ČR je nedostatečná vědomostní báze lokálních aktérů prostorového plánování a to jak na straně veřejného tak soukromého sektoru. Dalším nebezpečím prostorového plánování v ČR je zatím přílišné očekávání od budoucnosti a tak často prorůstově sestavované územně plánovací dokumenty, které zatím neberou příliš v potaz blízký potenciálně negativní geografický vývoj.

V rámci ČR jsem vybral pro ilustraci typických problémů, které se objevují při regeneraci území, čtyři lokality se kterými jsem se v průběhu praxe mohl blíže seznámit. Jsou to lokality v Brně, v Plzni, v Českém Těšíně a v České Lípě. Tyto lokality mají společné vlastnosti, jsou klíčové v rámci svého města, jsou deprivované po dlouhou dobu, města je sama chápají jako klíčové lokality, které by měly být řešeny, a vidí je jako důležité pro svou budoucnost, nejsou to brownfields dle chápání tohoto termínu v ČR, zlepšení těchto lokalit bude znamenat zlepšení obrazu daných měst a jejich velikost je menší, ale ne malá. Naopak rozdíly jsou ve velikosti a důležitosti měst, v příčině vzniku těchto lokalit a v metodice územních plánů. Tyto čtyři lokality tak dohromady ilustrují široké spektrum podobných lokalit napříč ČR.

Na základě výše uvedených příkladů deprivovaných území lze konstatovat podobné zdroje problémů při jejich regeneraci. Mezi ty základní problémy patří vzhlížení k územnímu plánu jako k vše objímajícímu dokumentu. Ideální by byla jeho kombinace s dobře připraveným regulačním plánem, který je postaven na realitě trhu

a na správně zhodnocené socio-ekonomické základně daného území. Jako dobrým příkladem může sloužit regulační plány ve Spolkové republice Německo.

Města se potýkají s nedostatečnou pravomocí vyvlastnění ve veřejném zájmu. Tento prostředek je a bude v České republice vždy velmi kontroverzní s ohledem na naši minulost. Je třeba ale chápat rozdíl ve vyvlastnění ve 40. letech a dnes. Velmi dobrým příkladem je tento nástroj používaný ve Velké Británii. Aplikace tohoto nástroje v prostředí ČR by umožnilo městům řešit některé jinak těžko řešitelné problémy, které vznikly divokou transformací ekonomiky po roce 1989, nebo restitucemi, či běžným historickým vývojem. Tento nástroj by měl zejména zamezit spekulacím, které brání ve smysluplném rozvoji měst a zbytečně zatěžují projekty regenerace území. Právě obecní pozemky jsou pak důležitým vstupem do projektu PPP. Pro kvalitní regeneraci území je nutné podpořit samosprávy v přípravě projektů PPP. Bez takovýchto projektů je vyvážená regenerace území těžko proveditelná. Největší bariérou PPP projektů je profesionální neznalost a nezkušenost. I proto je nutné posílit vědomostní základ a připravit několik typických příkladů dobré praxe, jak již bylo výše zmíněno.

Zejména pro malá města v České republice je důležité více sjednotit duální prostorové plánování. Je třeba připravit konkrétnější a snadněji použitelné programy pro jejich regeneraci a to nejen prostorovou, ale zejména pro regeneraci jejich socio-ekonomické základny. Dobrým příkladem takového programu je německý program Sozialle Stadt. V návaznosti na takovéto programy je nutné vybudovat jednotící program pro sběr vědomostí a dovedností regenerace území, je třeba vytvořit knihovnu dobrých příkladů praxe. Z výše uvedených příkladů je jasně patrné profesní tápání v této problematice a slabá orientace městských samospráv. Příkladem takového přístupu může být anglická agentura English Partnerships. Bez výše uvedeného bude velmi těžké dosáhnout zvýšení efektivnosti v prostorovém plánování.

Z výše uvedených faktů jsem pro hledání podpůrných nástrojů pro regeneraci území vybral dvě evropské země, které mají na tomto poli velkou zkušenost a naučili se jak co možná nejefektivněji regenerovat postindustriální území. Velmi dobře se také naučili metody skromného prostorového plánování, ke kterému byly nuceny přistoupit s výskytem fenoménu shrinking cities. Právě tyto nástroje, které obstály v těchto územích, se zdají být dostatečně silné a inspirativní pro další využití v ČR.

První zemí ve které jsem hledal inspirativní nástroje regenerace území je Spolková republika Německo a zejména pak město Lipsko. Tato oblast má s Českou republikou po roce 1945 do jisté míry velmi podobný osud. Zažila dobu centrálně řízené ekonomiky a následnou transformaci na tržní ekonomiku. V případě bývalé NDR byl tento útlum, spojený s porevolučním propadem, dramatičtější než v České republice. Na rozdíl od ČR se zde rovněž objevil jev smršťujících se měst, který přiměl aktéry prostorového plánování se zamyslet nad rychlou změnou v přístupu. Výhodou oproti České republice byl rychlý přechod k demokratickému řízení státu s vyspělými legislativními nástroji bývalé Německé spolkové republiky. Další výhodou byla dobrá dostupnost knowhow prostorového plánování a řešení brownfields zejména v oblasti Porúří. Díky tomuto je dnes Německo a zejména oblast kolem města Lipsko velmi dobrým příkladem pro ČR.

Začneme-li se srovnáním legislativní báze prostorového plánování v SRN s ČR tak je nutné zmínit zejména rozdíl v podrobnosti plánovací dokumentace. V Německu je územní plán obecnější a reaguje především na celkovou koncepci rozvoje sídla a na vymezení jeho rozvojových ploch, dopravní obsluhy, infrastruktury a volných ploch. Investorovi poskytuje základní informaci o vhodnosti či nevhodnosti záměru. Další, nižší stupeň dokumentace pak podává konkrétní informace o možném využití pozemku. Tím se omezí prostor pro nedorozumění a přílišnou spekulaci s pozemky. Současně se zase neomezuje investor natolik, aby nemohl v rámci pozemku navrhnout řešení, které mu vyhovuje, přičemž návrh zpracovává rovnou pro stavební povolení. Porovná-li situaci s naší praxí, zastavovací plán poskytuje obdobnou míru informací o pozemku a jeho využití jako územní rozhodnutí. Na rozdíl od něj ale neomezuje stavebníka tolik a není tak podrobný. Na zvažení je proto otázka úlohy a smyslu územního rozhodnutí v systému s fungujícími regulačními plány a s fungující nabídkou provozovatelů infrastruktury, kteří budou mít zájem na získání zákazníka.

Dále je potřeba vyzdvihnout větší provázanost prostorového plánování se socio-ekonomickými strategiemi a sociální politikou v SRN. Velmi dobrým příkladem je program Soziale Stadt. Tento program má redukovat sociální polaritu německých měst. Skrze tento program je možno podpořit upadající čtvrtě a najít jim nový smysl a způsob života v dnešní ekonomice. Program Soziale Stadt se zaměřuje na několik klíčových oblastí modernizaci budov, zkvalitňování životní prostředí, opatření na podporu sociální stability, podpora zvýšení počtu majitelů vlastních nemovitostí a diverzifikaci služeb. Neméně důležitou kapitolou programu Soziale Stadt pro

podporu regenerace území je podpora místního hospodářství, která se zaměřuje na boj proti nejvíce palčivým problémům v chudých městských oblastech, a to na nezaměstnanost, na závislost na státních podporách, na chudobu a pokles místního podnikání, obchodu a služeb. Dalšími oblastmi Sozialle stadt je podpora zaměstnanosti, škol a vzdělávání, integrace přistěhovalců, podpora zdravého životního stylu.

Pro regeneraci území a zejména brownfields je rovněž velmi zajímavý nástroj pozemkového fondu. Tento nástroj byl poprvé použit v 80. letech v Porúří. Od této doby je v SRN používán. Dnes má však daleko sofistikovanější podobu. Úkolem tohoto fondu je připravovat území, které původně spadalo do kategorie brownfields pro novou výstavbu. Fond zde plní roli developera. Zajistí pozemky, vyřeší jejich majetkoprávní vztahy, dekontaminuje je a připraví k prodeji soukromému investorovi. Z výnosu z prodeje financuje nákup a přípravu nových pozemků.

Pro ČR může být rovněž dobrým příkladem programu pro regeneraci území program Stadtumbau. Podobným nástrojem by bylo možno řešit jinak velmi těžko řešitelné brownfields v malých obcích zejména pod 2000 obyvatel. Smysluplné využití těchto objektu se zda být nereálné a to i z dlouhodobého hlediska. Otázkou je financování takového projektu. Jistou možností by mohlo být uplatnění tohoto nástroje spolu s jiným nástrojem na omezení záborů nových ploch. Příkladem takového nástroje může být Hessenský Eko-účet. Jeho principem je finanční hodnocení ekologické hodnoty stavebního pozemku před a po výstavbě. Dojde-li k snížení ekologické hodnoty pozemku je povinen stavebník zemské vládě kompenzovat toto snížení ekologické hodnoty, kterou upravuje Zákon o ekologickém hodnocení území. Finanční prostředky jsou pak použity na regeneraci jiného těžko regenerovatelného pozemku v rámci regionu.

Podobnou inspirací pro ČR může být velmi dobře fungující program města Lipska na přechodné užívání soukromého majetku pro veřejná prostranství. Tento program funguje na základě smlouvy mezi městem a privátním majitelem, je využíván pozemek soukromníka jako veřejný prostor. Nájem bývá na 10 let. Majitel hradí náklady na demolici a vyčištění pozemku. Dále je ale osvobozen od daní a hlídání majetku. Zde je také nutné dodat, že v Německu existuje vyšší sazba daně z nemovitosti pro nemovitosti, které jsou ve špatném technickém stavu, či spadají do kategorie Brownfields.

Druhou evropskou zemí kde jsem hledal inspirativní nástroje podpory regenerace území je Spojené království Velké Británie a Severního Irska. To se potýká s problematikou regenerace území řadu let. Fenomén brownfields se zde řeší již od poloviny 70. let 20. století, kdy dědictví průmyslové revoluce zde zanechalo opuštěné těžební oblasti, nevyužívané budovy továren (zejména v Londýně, Manchesteru a Liverpoolu), nevyhovující doky v přístavních oblastech a velké množství opuštěných domů, které snižují hodnotu daného území.

Čím je pro Českou republiku přístup Velké Británie tak inspirativní je to, že regenerace území je ve Spojeném království, již zavedeným komplexním systémem, ze kterého je možné čerpat informace a inspiraci. V poslední době je i třeba vyzvednout systematickou práci na zakomponování do prostorového plánování nástrojů pro trvalou udržitelnost. Tato je reprezentována systémem hodnocení výstavby BREEAM, kterému se věnuje samotná kapitola této práce.

Prvním důležitým bodem systému regenerace území v Anglii je ustálené názvosloví a terminologie, která je v tomto oboru využívána. Na její bázi je pak dobře zmapovaný současný stav, který byl předmětem studie zpracované English Partnership. Tato studie vytypovala deprivovaná území, kategorizovala a zároveň se i zaměřila na možné způsoby jejich nápravy. Na základě této studie pak vznikl dokument, který vládě definoval zhruba šest principů jak s takovým to územím naložit. Podobnou studii zpracoval v ČR CzechInvest. Slabinou této studie je její menší konkrétnost oproti té britské a chybějící formulce návazných konkrétních kroků.

Co se týče samotné registrace brownfields a území vyžadujících regeneraci, za tyto je ve Velké Británii odpovědná National Land Use Database, která funguje od roku 1998 a obsahuje vysokou míru podrobnosti obsažených dat registrovaných brownfields a dříve již využívaných území. Údaje do ní nejsou vkládány na základě povinnosti a díky tomu má vysokou vypovídací schopnost. Naproti tomu česká databáze pokrývá pouze vybraný okruh ploch brownfields a její aktualizace je na základě dobrovolnosti. Evidence brownfields by měla být nástrojem, který je pravidelně aktualizován a jehož pomocí lze zpracovávat komplexní analýzu situace, zpracovat strategie a následně je i monitorovat.

Pro regeneraci území je důležitá i regulace výstavby na zelené louce. V tomto ohledu pak může být příkladem strategie Planning for the Communities of the Future

kteřá se zavazuje k dosažení cílů výstavby 60% nových bytů na již dříve využívaném území. Bez tlaku na zahušťování měst nemůže být snaha o regeneraci území úspěšná.

Další překážkou fungování efektivního systému podpory regenerace území v České republice je nedostatečné institucionální podpora, zejména pak na vládní úrovni. V ČR zatím neexistuje úřad, který by byl za regeneraci území celkově a jediňě zodpovědný. Odpovědnost a spolu s tím i související programy podpory jsou roztržštěné mezi několik ministerstev a následně mnoho dalších aktérů, která tato ministerstva zřizují, či je zaštiťují. Naproti tomu anglický institucionální model vystupuje jako jednotný a provázaný celek. Naproti tomu v Británii je tímto úřadem Homes and Communities Agency. Ta se zabývá rozvojem území v obecné a rovině, ale také a koordinuje koncepce a politiky rozvoje, sdružuje odborníky v danou problematice. Navíc je i schopna zajistit financování akčních plánu na podporu regenerace. Pro orgány na místní úrovni koordinuje klíčové programy podpory, dále je pro ně poradním orgánem. V neposlední řadě zajišťuje poradenství i pro soukromý sektor. Homes and Communities Agency je také knihovnu dobrých příkladů regenerace z praxe. Poměrně důležitou pravomocí, kterou tato agentura disponuje je právo vyvlastění nemovitostí.

Pro Českou republiku by takto jednotící instituce pomohla lépe rozvíjet celý systém, koordinovat ho a plnit funkci poradního orgánu vládě (a dalším institucím a organizacím) v otázkách regenerace území. Přínosem by mohlo být také sbírání a uchování příkladů dobré praxe.

Velmi důležitým nástrojem v podpoře regenerace území je nástroj vyvlastňování ve veřejném zájmu. V České republice se jedná o velice citlivou otázku s ohledem na nedávnou politickou minulost. Bohužel, ale velká část území, které by regeneraci potřebovali, se potýkají s majetkoprávními problémy.

Samostatnou otázkou je finanční podpora regenerace území. Ta vzhledem k hospodářské síle ČR nemůže být dost dobře s Anglií srovnávána. Právě proto by Česká republika měla věnovat více pozornosti nefinančním způsobům podpory regenerace území. Česká republika v současné době využívá finančních mechanismů Evropské unie a vládních programů (jde např. o Program na podporu Podnikatelských nemovitostí a infrastruktury), přičemž prostředky využívané z EU

nejsou marginální. Anglie si, vzhledem k již omezenému přístupu k financím z EU, vytvořila rozsáhlý systém programů a grantů na podporu regenerace území.

Na regionální úrovni se v České republice vyskytují Regionální rozvojové agentury, které jsou do jisté míry podobné s Regional Development Agencies v Anglii. Jedná se o síť rozvojových agentur a současně také síť jednotek regenerace brownfieldů přidružených či nepřidružených ke krajským úřadům. Každá z těchto agentur ale funguje lehce odlišně a také jinak je v ní zachycena podpora regenerace Brownfield. To může veřejnost mást, a proto se zdá Anglický přístup, v němž je v každém regionu zastoupena pouze jedna tatáž jednotka zabývající se podporou rozvoje regionu a zároveň regenerací brownfields, efektivnější.

Regional Development Agencies také prosazují princip PPP (Private Public Partnership), který je dobře uplatňován pomocí dalších jednotek (např. o Urban Regeneration Companies, Urban Development Corporations nebo Groundwork Trust) zabývajících se regenerací brownfields, a to na místní úrovni.

Regional Development Agency se vždy v rámci projektu snaží navázat spolupráci s velkým množstvím soukromých subjektů, s příslušným místním úřadem a odborníkem na danou oblast. Naopak v rámci ČR jsou zatím projekty PPP spíše vzácné. Chybí zde jejich konkrétní podpora a hlavně chybí knowhow na úrovni konkrétních aktérů regenerace území. Právě přístup k vědomostní databázi a příkladům dobré praxe je tím největším rozdílem na obecní úrovni mezi ČR a Velkou Británií.

Samostatná kapitola této práce je věnována nástrojům certifikace trvalé udržitelného rozvoje, které mohou rovněž podpořit regeneraci území. V tomto případě se jedná o nepřímou podporu regenerace území, která spočívá v tom, že tyto nástroje jsou schopny objektivně kvantifikovat dopad projektů (ať již konkrétních staveb, či celých čtvrtí) na udržitelný rozvoj. Prostřednictvím kvantifikovatelného hodnocení dopadů lze jednotlivé projekty srovnávat a vybrat ten vhodnější. Kvantifikovatelné certifikační nástroje je mohou stát oporou v rozhodování státní správy v oblasti prostorové plánování. Objektívni porovnávání developmentů může přispět k zvýšení efektivity prostorového plánování a stejně tak ke zvýšení efektivity investic do podpory regenerace území. Vhodným nastavením parametrů hodnocení může dojít k podpoře regenerace území na úkor zastavování greenfields. V tomto směru může být cesta podobná příkladu Eko-úctů aplikovaných v Spolkové zemi Hessensko.

Jisté nebezpečí plyne z toho, že zatím podpora vývoje certifikací je v rukou soukromého sektoru a je tak závislá na poptávce z řad developerských firem. Ty vidí v certifikačních nástrojích zejména možnost marketingu. Za to by mohlo v budoucnosti tyto nástroje svést z dobré cesty. Je proto třeba aby na vývoji těchto nástrojů více spolupracovala stát.

V současnosti v České republice dochází k objevování zejména zahraničních certifikačních metod a to pouze ve stavebnictví. V ČR jsou aplikovány zatím pouze certifikační nástroje, které hodnotí samotné stavby. Mezi ty nejčastěji aplikované patří BREEAM a LEED. Jelikož neexistuje v České republice žádná legislativní úprava a ani závazná metodika hodnocení kritérií udržitelnosti výstavby skrze tyto sofistikované nástroje, tak jejich dobrovolný výběr závisí na každém developerovi. V rámci podpory regenerace měst, již zastavěného území a zvyšování tlaku na ochranu nezastavěných ploch by mělo dojít k prosazení větší váhy u indikátorů hodnotící umístění staveb.

10Literatura

BARBER HARRISON & PLATT. Brownfield Tax Reliefs. [online]. 2009 [cit. 2010-05-20]. Dostupné z WWW:<http://www.bhp.co.uk/download/9579/TI-11-Brownfield-Tax-Reliefs-June-2009.pdf>

BELL, Daniel. The coming of post-industrial society: a venture in social forecasting. 1.vyd. New York: Basic Books, 1973. ISBN 0465097138

BusinessInfo.cz: oficiální stránky pro podnikání a export [online]. CzechTrade. 1997-2011 [cit. 8. 1. 2011]. Dostupné z WWW: www.businessinfo.cz

Cole RJ. Building Environmental Assessment Methods; redefining intensions and roles. Build Res Inf 2005;33:455–67

CzechInvest [online]. 1994- 2011 [cit. 24. 2. 2011]. Dostupné z WWW: www.czechinvest.org/co-je-to-oppi

CzechInvest [online]. 1994- 2011 [cit. 7. 1. 2011]. Dostupné z WWW: www.czechinvest.org

Ding GKC. Sustainable construction — the role of assessment tools. J Environ Manage 2008;86:451–64

DIXON, T., ADAMS, D. Housing Supply and Brownfield Regeneration in a post-Barker World: Is There Enough Brownfield Land in England and Scotland?. UrbanStudies, 2008, s 115 – 139

Federal Ministry for Regional Planning, Building and Urban Development of Germany: Law and Practice of Urban Development in the Federál Republic of Germany, 1. vydání, Littmannndruck, Oldenburg, 1993

Fondy EU: stránky MMR a Národního orgánu pro koordinaci [online]. 2011 [cit. 29. 3. 2011]. Dostupné z WWW: <http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013/Regionalni-operacni-programy>

Haapio A Towards sustainable urban communities, Environmental Impact Assessment Review 32 (2012) 165–169

Haapio A, Viitaniemi P. Environmental criteria and indicators used in environmental assessment of buildings. Proceedings, CIB World Congress 2007, Construction for Development, 14–7 May; 2007. Cape Town, South Africa.

HALL, P. Urban and regional planning. London : Routledge, 2002. 237 s.

Horkšá, P., Mauer, E., Musil, J.: Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa, 1.vydání, Ladislav Horáček- Paseka, Praha- Litomyšl, 2002, 352 s., ISBN 80-7185-409-3

KOTLÁN, Igor - KLIKOVÁ, Christiana. Hospodářská politika. 1. vydání. Ostrava: Sokrates, 2006. 86. – 87.

LEED 2009 for Neighborhood Development. The U.S Green Building Council, Inc; 2009. LEED. Homepage of LEED. WWW [http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?](http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?Online) Online 11/2011.

Marek Bečka, Tomáš Peltan, Kamila Svobodová (2011): Shrinking Cities, ČVUT FA Dostupné online: <http://cvut.mapovyportal.cz>

MILÉN, P. Cesta do budověku. Praha: Prostor, 2002. ISBN 80-7260-075-3

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2011 [cit. 29. 3. 2011]. Dostupné z WWW: www.mmr.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj. Politika územního rozvoje ČR. MMR. 2008 [cit. 9. 1. 2011]. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepcie-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky/Politika-uzemniho-rozvoje-CR-2008>

Ministerstvo pro místní rozvoj. Publikace-Uzemni-planovani-v-Ceske-republice-2007 [cit. 9. 4. 2012]. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Publikace-a-odborne-texty/FileList/Publikace-Uzemni-planovani-v-Ceske-republice-2007>

Ministerstvo průmyslu a obchodu. Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. Praha. 2008 [cit. 7. 1.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

Ministerstvo životního prostředí. Státní politika Životního prostředí [online]. 2004 [cit. 9. 1. 2011]. Dostupné z WWW: [www.cenia.cz/web/www/web/pub2.nsf/\\$pid/MZPMSFHDHER2](http://www.cenia.cz/web/www/web/pub2.nsf/$pid/MZPMSFHDHER2)

Ministerstvo životního prostředí [online]. 2008- 2011 [cit. 9. 1. 2011]. Dostupné z WWW: www.mzp.cz

Ministerstvo životního prostředí cit.online 20.4.2012 WWW: www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj

Ministerstvo životního prostředí. OPŽP: operační program životní prostředí [online]. 2011 [cit. 24. 2. 2011]. Dostupné z WWW: www.opzp.cz/sekce/16/strucne-o-op-zivotni-prostredi/

Ministerstvo životního prostředí. Strategie udržitelného rozvoje ČR [online]. Praha. 2004 [cit. 8. 1. 2011]

Pallagst, K. et al. (2009): The Future of Shrinking Cities: Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context. Berkley: University of California. Dostupné online: <http://escholarship.org/uc/item/7zz6s7bm>

Planning Portal: the complete planning and building resource [online]. Crown copyright, 2010 [cit. 2010-03-02] Dostupný z WWW: <http://www.planningportal.gov.uk>

Pöger, J., (2009) Leipzig city report, CASE report, Dostupné online: <http://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cr/CASEREport42.pdf>

PRIGGE, Walter. On the Origins of Shrinkage. Shrinking Cities: Volume 1: International Research. Ostfildern: Hatje Cantz Verlag, 2005, p. 43-48.

RACO, M., HENDERSON, S. Sustainable urban planning and the brownfield development process in the United Kingdom: Lessons from the Thames Gateway. Local Environment. 2006, vol. 11, no. 5, s. 499-513

Riviera A. International applications of building certification methods: a comparison of BREEAM and LEED. PLEA2009, 26th Conference on Passive and Low Energy Architecture. 22nd–24th Jun; 2009. Quebec City, Canada. Available: <http://www.plea2009.arc.ulaval.ca/Papers/3.IMPLEMENTATION/3.2%20>

Integration % 20and% 20certification% 20tools/ ORAL/ 3-2-01-
PLEA2009Quebec.pdf

Shen LY, Ochoa JJ, Shah MN, Zhang X. The application of urban sustainability indicators — a comparison between various practices. *Habitat Int* 2011;35:17–29.)

Schilling, J., Logan, J. (2008): Greening the Rust Belt. *Journal of the American Planning Association*. 74 (4)

Soziale Stadt Program Summary Published by the German Federal Ministry on Transport, Building, and Urban Affairs, Berlin, [online]. 2008 [cit. 29. 4. 2010].
Dostupné z WWW: <http://www.sozialestadt.de/literaturdatenbank/sozialestadt.pdf>

Tanguay GA, Rajaonson J, Lefebvre JF, Lanoie P. Measuring the sustainability of cities: an analysis of the use of local indicators. *Ecol Indic* 2010;10:407–18.

THE LAW COMMISSION. Towards a Compulsory Purchase Code: (1) Compensation. [online]. London, 2002.[cit. 2010-06-05] Dostupné na WWW:
http://www.lawcom.gov.uk/docs/cp165_overview.pdf

UÚR, Nástroje revitalizace průmyslových ploch v Severním Vestsfálsku, R. Jinová [online]. 2011 [cit. 29. 4. 2012]. Dostupné z WWW:
www.uur.cz/images/publikace/uur/2004/2004-02/09_poryni.pdf

W. Wallraf, Making Shrinking Cities Future-Proof: Urban Redevelopment in East and West Germany, Goethe Institute, March 2009, [online]. [cit. 29. 4. 2012]. Dostupné z WWW: <http://www.goethe.de/kue/arc/dos/dos/sls/wus/en4269927.htm>

Watcher, S. (2005): The Determinants of Neighbourhood Transformations in Philadelphia Identification and Analysis: The New Kensington Pilot Study. Dostupné online: http://kabaffiliates.org/uploadedFiles/KAB_Affiliates.org/Wharton%20Study%20NK%20final.pdf Kabisch, S., Haase, A., Haase, D. (2006): Beyond Growth - Urban Development in Shrinking Cities as a Challenge for Modelling Approaches. *iEMSS* 2006.

11 Seznam obrázků

| | |
|--|-----|
| Obrázek 1 - Situace lokality, zdroj: www.mapy.cz | 95 |
| Obrázek 2 - Platný ÚpmB, zdroj: http://gis.brno.cz/ | 96 |
| Obrázek 3 - Hmotová představa Jižního centra, zdroj: www.europoint.cz | 97 |
| Obrázek 4 - Fotografie předprostoru OD Tesco (Pokorný, F., 2009) | 97 |
| Obrázek 5 - Fotografie předprostoru OD Tesco (Pokorný, F., 2009) | 98 |
| Obrázek 6 - Fotografie předprostoru OD Tesco (Pokorný, F., 2009) | 98 |
| Obrázek 7 - Situace zástavby z 60.let | 100 |
| Obrázek 8 - Situace lokality, zdroj: www.mapy.cz | 101 |
| Obrázek 9 - Situace lokality, zdroj: http://ukr.plzen.eu/files/ukr/pdf/upmp_2010.pdf | 101 |
| Obrázek 10 - Fotografie lokality, zdroj: www.plzen.eu | 102 |
| Obrázek 11 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2011) | 102 |
| Obrázek 12 - Fotografie kulturního domu Miroslava Horníčka (Pokorný, F., 2011) | 103 |
| Obrázek 13 - vizualizace nového obchodního domu Amadeus, zdroj: Hangar architekti | 103 |
| Obrázek 14 - Situace lokality, zdroj: www.mapy.cz | 106 |
| Obrázek 15 - Nadhledový snímek lokality, zdroj: www.mapy.cz | 106 |
| Obrázek 16 - Platný územní plán Českého Těšína, zdroj: gis.tesin.cz | 107 |
| Obrázek 17 - Regulační plán zóny Zlatý trojúhelník, zdroj: www.tesin.cz | 107 |
| Obrázek 18 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010) | 108 |
| Obrázek 19 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010) | 108 |
| Obrázek 20 - Situace lokality, zdroj: www.mapy.cz | 111 |
| Obrázek 21 - Regulační plán lokality, zdroj: www.mucl.cz | 111 |
| Obrázek 22 - Stávající územní plán lokality, zdroj: www.mucl.cz | 112 |
| Obrázek 23 - Nový územní plán lokality, zdroj: www.mucl.cz | 112 |
| Obrázek 24 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010) | 113 |
| Obrázek 25 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010) | 113 |
| Obrázek 26 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010) | 114 |
| Obrázek 27 - Fotografie lokality (Pokorný, F., 2010) | 114 |

12 Seznam tabulek

| | |
|--|----|
| Tabulka 1 - Tabulka významných nástrojů a programů na podporu | 49 |
| Tabulka 2 - Typy nástrojů pro hodnocení kritérií výstavby budov vzhledem k trvale udržitelnému rozvoji (dle Ing. Martin Vonka, Ph.D. Vonka, Hodnocení udržitelnosti staveb)..... | 81 |
| Tabulka 3 - Vzájemné porovnání nástrojů pro hodnocení kritérií městských prostředí vzhledem k trvale udržitelnému rozvoji (dle Haapio A Towards sustainable urban communities, Environmental Impact Assessment Review 32 (2012) 165–169) | 88 |